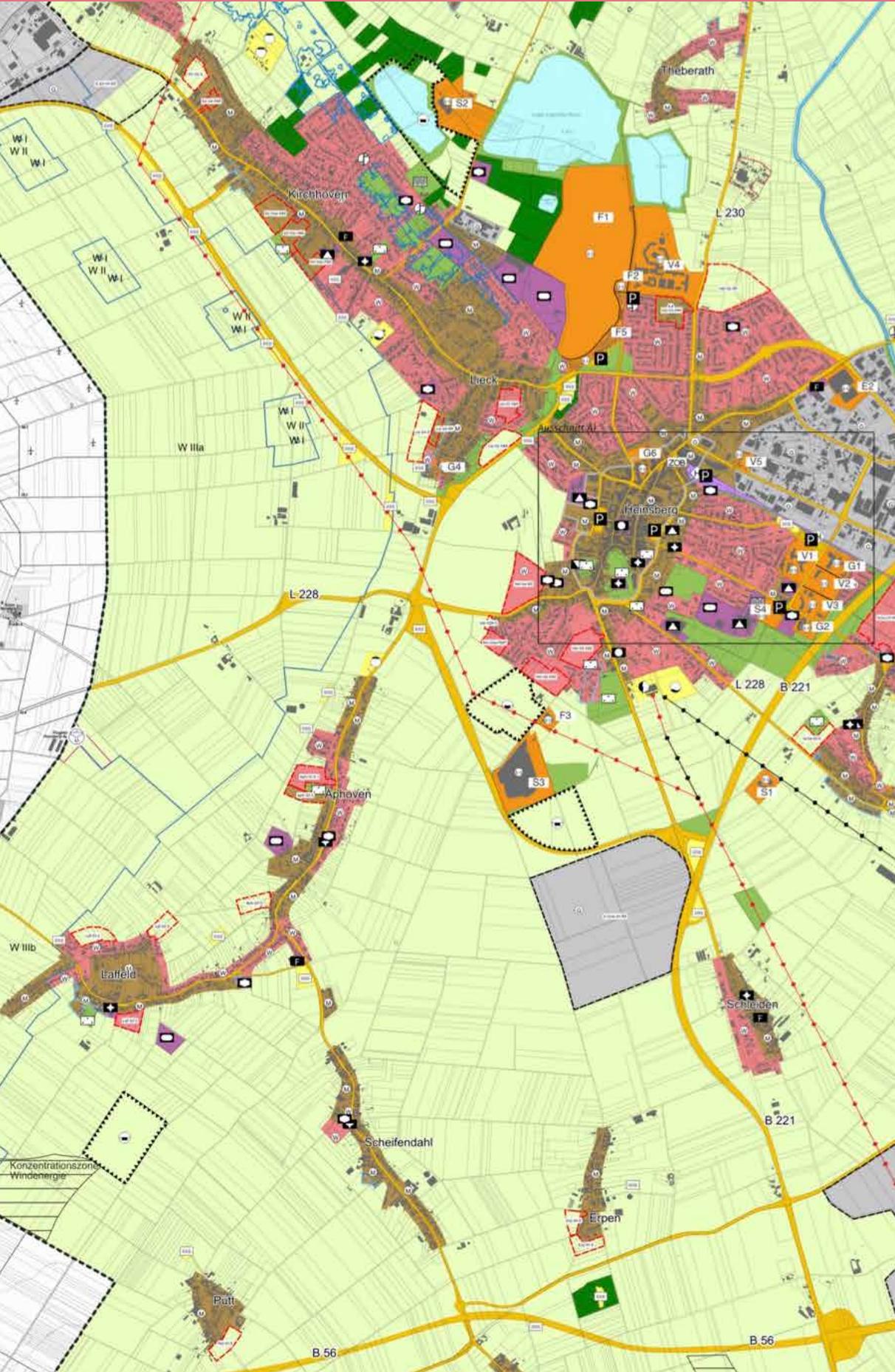


Heinsberg

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (Vorentwurf)

Stand: 20. November 2023



BEGRÜNDUNG FNP



Impressum

Auftraggeber
Stadt Heinsberg
Amt für Stadtentwicklung und Bauverwaltung
Apfelstr. 60
52525 Heinsberg

Ansprechpartner
Andreas van Vliet
Telefon: 02 82 1 / 84 268
Fax: 02 82 1 / 84 414
E-Mail: Andreas.vanVliet@heinsberg.de
Internet: <http://www.heinsberg.de>

Auftragnehmer
post welters + partner mbB
Architekten & Stadtplaner BDA/SRL
Arndtstraße 37
44135 Dortmund
Tel. 02 31 / 47 73 48 60
Fax 02 31 / 55 44 44
Email: info@post-welters.de
www.post-welters.de

mit
grünplan - büro für landschaftsplanung
Willy-Brandt-Platz 4
44135 Dortmund
Tel. 02 31 / 52 90 21
Fax 02 31 / 55 61 56

Bearbeitung
Evelin Chabrowski
Christian Heppner
Christian Larisch
Lutz Meyer zum Alten Borgloh
Eva Overkamp
Verena Reinecke
Joachim Sterl
Prof. Hartmut Welters

Abbildungen, Tabellen und Beipläne
post welters + partner (sofern nicht besonders gekennzeichnet)

Heinsberg/Dortmund, im November 2023
Die Begründung bezieht sich auf den Planstand von November 2023.



Hinweise/Gutachten

Die folgenden Gutachten/Dokumente sind Bestandteil des Flächennutzungsplanes und können bei der Stadt Heinsberg, Amt für Stadtentwicklung und Bauverwaltung, Apfelstr. 60, 52525 Heinsberg, eingesehen bzw. angefordert werden:

- Einzelhandels- und Zentrenkonzept Heinsberg (BBE Handelsberatung, Köln, Februar 2011).
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Heinsberg, Aktualisierung 2019 (BBE Handelsberatung GmbH, Köln, 2022)
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Heinsberg, Aktualisierung 2022 (BBE Handelsberatung GmbH, Köln, April 2022)
- Untersuchung der Auswirkungen von Überflutungen infolge Starkregens auf dem Gebiet der Stadt Heinsberg (Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH, Aachen, 2022)



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG	12
1.1	Aufgabe der Flächennutzungsplanung	12
1.2	Anlass der Neuaufstellung	13
1.3	Ablauf des Verfahrens	14
1.3.1	Laufzeit des Flächennutzungsplanes	15
1.3.2	Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger	16
1.3.3	Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange	16
1.3.4	Landesplanerische Abstimmung	17
1.4	Umweltbericht	17
2	RAHMENBEDINGUNGEN	19
2.1	Allgemeine Rahmenbedingungen	19
2.2	Naturräumliche Grundlagen	24
2.2.1	Naturräumliche Zuordnung	24
2.2.2	Böden und Ökologie	24
2.2.3	Wasser	25
2.3	Vorgaben überörtlicher Planungen	27
2.3.1	Landesentwicklungsplan	27
2.3.2	Regionalplanung	27
2.4	Landschaftsplan	34
3	HERAUSFORDERUNGEN DER STADTENTWICKLUNG.....	35
3.1	Herleitung der Wohnbauflächenbedarfe	35
3.1.1	Bisherige Bevölkerungsentwicklung	36
3.1.2	Bevölkerungsprognosen	41
3.2	Wohnbauflächenbedarf	44
3.2.1	Herleitung des Flächenbedarfs	49
3.2.2	Untersuchung der Reserveflächen in Heinsberg	49
3.2.3	Zusammenstellung der Wohnbauflächenbedarfe für die Flächennutzungsplanung	54
3.3	Gewerbe	55
3.3.1	Charakteristik und verbleibende Entwicklungspotenziale des Gewerbe- und Industriestandortes Heinsberg	56
3.3.2	Gewerbeflächenreserven	60
3.3.3	Gewerbe- und Industrieflächenbedarfe	63
3.4	Einzelhandel und Versorgung	69



3.5	Landwirtschaft.....	74
3.6	Tourismus.....	78
3.7	Verkehr.....	83
3.8	Starkregen-Untersuchung.....	84
3.9	Stadtökologischer Fachbeitrag.....	85
3.10	Klimaschutz.....	92
4	ERLÄUTERUNG DER INHALTE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....	95
4.1	Wohnbauflächen.....	97
4.1.1	Übernommene Darstellungen.....	97
4.1.2	Geänderte Darstellungen.....	98
4.1.3	Rücknahmen.....	101
4.1.4	Kleinteilige Neudarstellungen am Siedlungsrand.....	102
4.1.5	Neudarstellungen von Wohnbauflächen.....	102
4.1.6	Gegenüberstellung Darstellungen Bedarfe.....	111
4.2	Gemischte Bauflächen.....	112
4.2.1	Übernommene Darstellungen.....	112
4.2.2	Geänderte Darstellungen.....	113
4.2.3	Rücknahmen.....	117
4.2.4	Neudarstellungen gemischter Bauflächen.....	118
4.3	Gewerbliche Bauflächen.....	119
4.3.1	Übernommene Darstellungen.....	119
4.3.2	Geänderte Darstellungen.....	120
4.3.3	Rücknahmen.....	121
4.3.4	Neudarstellungen gewerblicher Bauflächen.....	123
4.4	Sondergebiete.....	128
4.5	Flächen für den Gemeinbedarf.....	133
4.5.1	Betreuungseinrichtungen und Schulen.....	135
4.5.2	Bildungsangebote der außerschulischen (erwachsenen) Bildung sowie kulturelle Einrichtungen.....	142
4.5.3	Kirchen und religiösen Zwecken dienende Gebäude.....	145
4.5.4	Sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen.....	147
4.5.5	Öffentliche Einrichtungen.....	152
4.5.6	Sportanlagen.....	153
4.6	Flächen für den überörtlichen Verkehr.....	156
4.6.1	Bahnen.....	156
4.6.2	Straßenverkehr.....	156
4.6.3	Weitere verkehrliche Darstellungen.....	157
4.7	Ver- und Entsorgungsflächen.....	160
4.7.1	Energieversorgung.....	160
4.7.2	Wasserversorgung.....	163



Stadt Heinsberg

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

4.7.3	Abwasserbeseitigung	163
4.7.4	Abfallwirtschaft.....	165
4.7.5	Nachrichtentechnik	167
4.8	Grünflächen	168
4.9	Wasserflächen	176
4.10	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	178
4.11	Flächen für Windenergieanlagen	180
4.12	Sonstige Darstellungen	182
4.13	Nachrichtliche Übernahmen.....	184
4.13.1	Themenbereich Wasser	184
4.13.2	Themenbereich Energie / Kommunikation.....	188
4.13.3	Themenbereich Natur und Landschaft	189
4.13.4	Themenbereich Verkehr.....	195
4.13.5	Themenbereich Denkmalschutz.....	198
4.13.6	Themenbereich: Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen .	202
4.14	Kennzeichnungen	202
4.14.1	Themenbereich Altlastenverdachtsflächen und Altablagerungen .	202
4.15	Vermerke.....	203
4.16	Zeichnerische Hinweise.....	207
4.17	Hinweise	207
4.18	Flächenbilanz.....	208
5	ANHANG	209





Stadt Heinsberg

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Ablauf des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes	15
Abbildung 2: Lage und Stadtteile der Stadt Heinsberg im Kreis Heinsberg.	19
Abbildung 3: Bodennutzung der Stadt Heinsberg im Jahr 2019	21
Abbildung 4: Entwicklung der Beschäftigten am Arbeitsort in den Städten und Gemeinden des Kreises Heinsberg im Jahr 2018	22
Abbildung 5: Entwicklung der Beschäftigten am Arbeitsort in den Städten und Gemeinden des Kreises Heinsberg im Jahr 2018	23
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem geltenden Regionalplan Köln	32
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalplanes Köln	33
Abbildung 8: Absolute Bevölkerungsentwicklung der Stadt Heinsberg	36
Abbildung 9: Natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Heinsberg.	37
Abbildung 10: Entwicklung der Wanderungsbewegungen von und zur Stadt Heinsberg	38
Abbildung 11: Bevölkerungsprognosen der Stadt Heinsberg im Vergleich.	43
Abbildung 12: Ermittlung des Gesamtbedarfes	45
Abbildung 13: Vorgehen zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes	47
Abbildung 14: Auflistung der Reserveflächen in Heinsberg	54
Abbildung 15: Gewerbe- und Industriegebiet Heinsberg	57
Abbildung 16: Sonderstandort Heinsberg	57
Abbildung 17: Gewerbe- und Industriegebiet Dremmen und Oberbruch.	57
Abbildung 18: Gewerbepark Kirchhoven	57
Abbildung 19: Industriepark »BIZZPARK« Oberbruch.	57
Abbildung 20: Touristische Kennwerte zwischen den Jahren 2010 und 2018.	79
Abbildung 21: Übersichtskarte zu touristischen Angeboten der landschaftsgebundenen Erholung.	81
Abbildung 22: Übersichtskarte zu touristischen Angeboten der landschaftsgebundenen Erholung.	82
Abbildung 23: Übersichtskarte Umweltschutzgüter Tiere, Pflanzen und Biodiversität.	89
Abbildung 24: Übersichtskarte Umweltschutzgüter Landschaft und Erholung ...	90
Abbildung 25: Übersichtskarte Umweltschutzgüter Funktions und Entwicklungsräume.	91
Abbildung 26: Übersichtskarte zu den Wohnbauflächen in Heinsberg.	100
Abbildung 27: Übersichtskarte zur Lage der Potenzialflächen fürs Wohnen in Heinsberg	108
Abbildung 28: Übersichtskarte zu den Mischbauflächen in Heinsberg.	115
Abbildung 29: Übersichtskarte zu den Gewerbeflächen in Heinsberg	122
Abbildung 30: Übersichtskarte zu den Sondergebieten in Heinsberg.	129
Abbildung 31: Übersichtskarte zu den Gemeinbedarfsflächen in Heinsberg. ...	134
Abbildung 32: Übersichtskarte zu den Gemeinbedarfsflächen in Heinsberg. ...	141
Abbildung 33: Übersichtskarte zu den Verkehrsflächen in Heinsberg.	159
Abbildung 34: Übersichtskarte zu den Versorgungsflächen in Heinsberg	162
Abbildung 35: Übersichtskarte zu den Grünflächen in Heinsberg	169
Abbildung 36: Übersichtskarte zu den Wasserflächen in Heinsberg	177
Abbildung 37: Übersichtskarte zu den land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen in Heinsberg	179
Abbildung 38: Übersichtskarte der zentralen Versorgungsbereiche in Heinsberg	183
Abbildung 39: Übersichtskarte zu den festgesetzten Überschwemmungsgebieten in Heinsberg.	186
Abbildung 40: Übersichtskarte zu Wasserschutzgebieten und -zonen in Heinsberg	



.....	187
Abbildung 41: Übersichtskarte zu NSGs, LSGs sowie Naturdenkmälern in Heinsberg	
.....	192
Abbildung 42: Übersichtskarte zu Geschützten Landschaftsbereichen in Heinsberg	
.....	194
Abbildung 43: Autobahnen, Bundes-, Landes- und Kreisstraßen in Heinsberg. .	197
Abbildung 44: Abbauflächen in Heinsberg.	206



Stadt Heinsberg

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Bevölkerungsdaten der Stadt Heinsberg aus dem Jahr 2019.....	20
Tabelle 2: Verteilung der Beschäftigten in Heinsberg in den Jahren 2009 und 2018	23
Tabelle 3: Ermittlung des Wohnbedarfs bis 2035 nach dem Komponentenmodell	48
Tabelle 4: Herleitung des Flächenbedarfes bis 2035	49
Tabelle 5: Übersicht Gewerbereserven (betriebsgebundene Reserven und Inanspruchnahme)	61
Tabelle 6: Basisdaten zur Berechnung der Varianten für die Gewerbe- und Industrieflächenprognose	65
Tabelle 7: Übersicht gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte nach Varianten zur Zahl der Erwerbstätigen Wirtschaftsbereiche gemäß sektoralem Ansatz	65
Tabelle 8: Modellrechnung nach GIFPRO	68
Tabelle 9: Übersicht Gewerbereserven (betriebsgebundene Reserven und Inanspruchnahme)	75
Tabelle 10: Übersicht der Potenzialflächen für Wohnen in Heinsberg	109
Tabelle 11: Von Gemischten Bauflächen zu Wohnbauflächen geänderte Darstellungen	116
Tabelle 12: Zu Gemischten Bauflächen geänderte Darstellungen	117
Tabelle 13: Übersicht kommunale und interkommunale Gewerbeflächenpotenziale	124
Tabelle 14: Kindertageseinrichtungen in Heinsberg	137
Tabelle 15: Grundschulen in Heinsberg	139
Tabelle 16: Sekundarschulen in Heinsberg	140
Tabelle 17: Förderschulen in Heinsberg	142
Tabelle 18: Bildungsangebote und kulturelle Einrichtungen in Heinsberg	143
Tabelle 19: Katholische und protestantische Kirchen im Heinsberger Stadtgebiet	147
Tabelle 20: Einrichtungen für Behinderte und psychisch kranke Menschen	150
Tabelle 21: Angebote für Altenwohnen und -betreuung in Heinsberg	152
Tabelle 22: Sport- / Turnhallen und Sportplätze	155
Tabelle 23: Kleinkläranlagen	164
Tabelle 24: Pumpwerke	164
Tabelle 25: Abwassersammel- und -behandlungsanlagen	165
Tabelle 26: Parkanlagen in Heinsberg	170
Tabelle 27: Sportplätze in Heinsberg	171
Tabelle 28: Spielplätze in Heinsberg	173
Tabelle 29: Friedhöfe in Heinsberg	174
Tabelle 30: Flächenbilanz (Stand: Vorentwurf)	208
Tabelle 31: Ermittlung des Wohnbedarfs bis 2035 nach RVR-Methodik	209





1 Einführung

1.1 Aufgabe der Flächennutzungsplanung

Die Bauleitplanung hat die Aufgabe, die bauliche Nutzung von Grundstücken einer Gemeinde vorzubereiten. Dabei ist sie zweistufig angelegt: Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes umfassen das gesamte Gemeindegebiet und werden durch die Festsetzungen der Bebauungspläne für Teilräume zu verbindlichem Baurecht konkretisiert.

Der Flächennutzungsplan ist dabei das planerische Instrument der Gemeinde, um im Rahmen der durch Artikel 28 Grundgesetz gesicherten Planungshoheit für das gesamte Gemeindegebiet die »beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen« (§ 5 Absatz 1 BauGB). Die Gemeinde trifft in diesem Plan grundlegende planerische Aussagen über die von ihr angestrebte Bodennutzung. Diese Darstellungen sind dabei grundsätzlich nicht als parzellenscharf aufzufassen.

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sind in einem zweiten Schritt aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bauleitplänen (qualifizierte und einfache Bebauungspläne sowie die vorhabenbezogenen Bebauungspläne) enthalten. Erst in diesen Plänen werden Art und Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Plangebiete und damit die Bebaubarkeit jeder einzelnen Parzelle festgesetzt.

Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan besteht aus dem flächenbezogenen Plan mit den behördenverbindlichen Darstellungen und der gemäß § 5 Abs. 5 BauGB diesem Plan beizufügenden Begründung. In diesem Textteil werden die Darstellungen inhaltlich hergeleitet und mit entsprechenden Ergänzungskarten zu speziellen Aspekten erläutert. Damit werden in diesem gesamten Planwerk die Zielvorstellungen der Gemeinde über die künftige Nutzung des Bodens als Ergebnis eines Abstimmungs-, Planungs-, und Abwägungsprozesses öffentlich dargestellt.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung (separates Werk). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. In einer zusammenfassenden Erklärung zum Umweltbericht wird zum Abschluss des Verfahrens die Art und Weise dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wurden.

Verbindlichkeit und Wirkung des Flächennutzungsplanes

Nach der Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln wirkt der Flächennutzungsplan im Sinne einer kommunalpolitischen Selbstbindung der Stadt.



Der Flächennutzungsplan besitzt keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber der Bürgerschaft der Gemeinde oder konkret den Eigentümerinnen und Eigentümern der überplanten Grundstücke. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgen nicht parzellenscharf, für Grundstückseigentümerinnen oder -eigentümer werden sie erst durch Satzungsbeschluss konkreter Bebauungspläne, also durch die Festsetzungen der »verbindlichen Bauleitpläne« rechtsverbindlich. Durch die lediglich mittelbare Wirkung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes können demnach keine unmittelbaren Baurechte abgeleitet werden. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind demnach nicht als allgemein verbindlich zu verstehen, sondern gelten als verbindliche Planungsvorgabe lediglich behördenintern.

1.2 Anlass der Neuaufstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg stammt aus dem Jahr 1976 und gewährleistet keine ausreichende Basis mehr für die Steuerung der räumlichen Entwicklung der Stadt. Mittlerweile wurde die 45. Änderung des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes wirksam. Dieser verliert aufgrund diverser Einflüsse zunehmend seine übergeordnete Steuerungswirkung für die Stadtentwicklung und kann infolge des Alters nicht mehr vollständig die aktuellen Planungsabsichten der Stadt abbilden.

Dabei ist auf die seit 1976 zahlreich erfolgten Änderungen der Rechtsgrundlagen, in erster Linie des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des entsprechenden Fachrechtes (etwa zum Immissionsschutz, zum Natur- und Landschaftsschutz bzw. zu nahezu allen Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), hinzuweisen.

Infolge der wirtschaftlichen Entwicklung, der Bevölkerungsentwicklung sowie auch des Demographischen Wandels haben sich in Heinsberg neue Wohnungsmärkte und Flächenbedarfe sowie auch geänderte Ansprüche an Flächen ergeben. Die zuletzt in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes noch enthaltenen Reserveflächen stimmen mit den Bedarfen nicht überein oder sind aufgrund verschiedener, auch neuer Einschränkungen nicht weiter entwickelbar.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt des Weiteren zur (gegenseitigen) Anpassung der Darstellungen an das parallel laufende Aufstellungsverfahren des Regionalplanes. Auch in den Darstellungen des Regionalplanes sind Flächen enthalten, für die auf kommunaler Ebene in den vergangenen Jahrzehnten weder vorbereitendes, noch verbindliches Planungsrecht geschaffen werden konnte. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes spiegeln hier zudem auch nicht angemessen die beabsichtigte Ausweisung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) für Karken im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes wider.

Zuletzt erfordern die tatsächlichen Entwicklungen in den Ortschaften sowie die dortigen Wohnbauflächenbedarfe auch eine Suche nach neuen, die Ortsteile sinnvoll arrondierenden Flächen. Die Darstellungen des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes stehen insbesondere in den Ortschaften nicht in Übereinstimmung mit der verbindlichen Bauleitplanung bzw. den Innen- sowie Außenbereichssatzungen im Sinne der § 34 und § 35 BauGB: Der bisher wirksame Flächennutzungsplan enthält hier überwiegend groß-



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

zügigere Darstellungen als die Satzungen. Insbesondere am Siedlungsrand der Ortsteile sind Darstellungen enthalten, die von den Festsetzungen der Ortslagensatzungen abweichen und aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes künftig herausgenommen werden, sofern derlei Flächen nicht Bestandteil von Suchräumen sind.

Eine Abweichung bilden beispielsweise rückwärtige, in die Landschaft hineinragende Gartenflächen, die in der bisher geltenden Darstellungen die vollen Grundstückstiefe als Wohnfläche dargestellt werden. Bauanfragen können hier nicht pauschal oder mittels eines einfachen Vorganges beantwortet werden, sondern binden bei der näheren planungsrechtlichen Beurteilung der konkreten Situation jeweils in Abgleich mit den teilweise geänderten Ortslagensatzungen Personal und Ressourcen. Diese Beurteilungen können durch eine Anpassung der Darstellungen vereinfacht bzw. vermieden werden. Durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird die übergeordnete Steuerungsfunktion des vorbereitenden Bauleitplanes künftig gestärkt.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Heinsberg sich dazu entschieden, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen.

1.3 Ablauf des Verfahrens

Die gesetzliche Grundlage für das Verfahren ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802 Nr. 33). Das Verfahren der Flächennutzungsplanung gliedert sich klassisch in die beiden zentralen Schritte der Erarbeitung des Vorentwurfes und des Entwurfes. Diese beiden Schritte sind nach dem Baugesetzbuch in eine Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange einzubetten. Wird der Entwurf des Flächennutzungsplanes nach erfolgter Offenlage geändert oder ergänzt, ist er gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen.

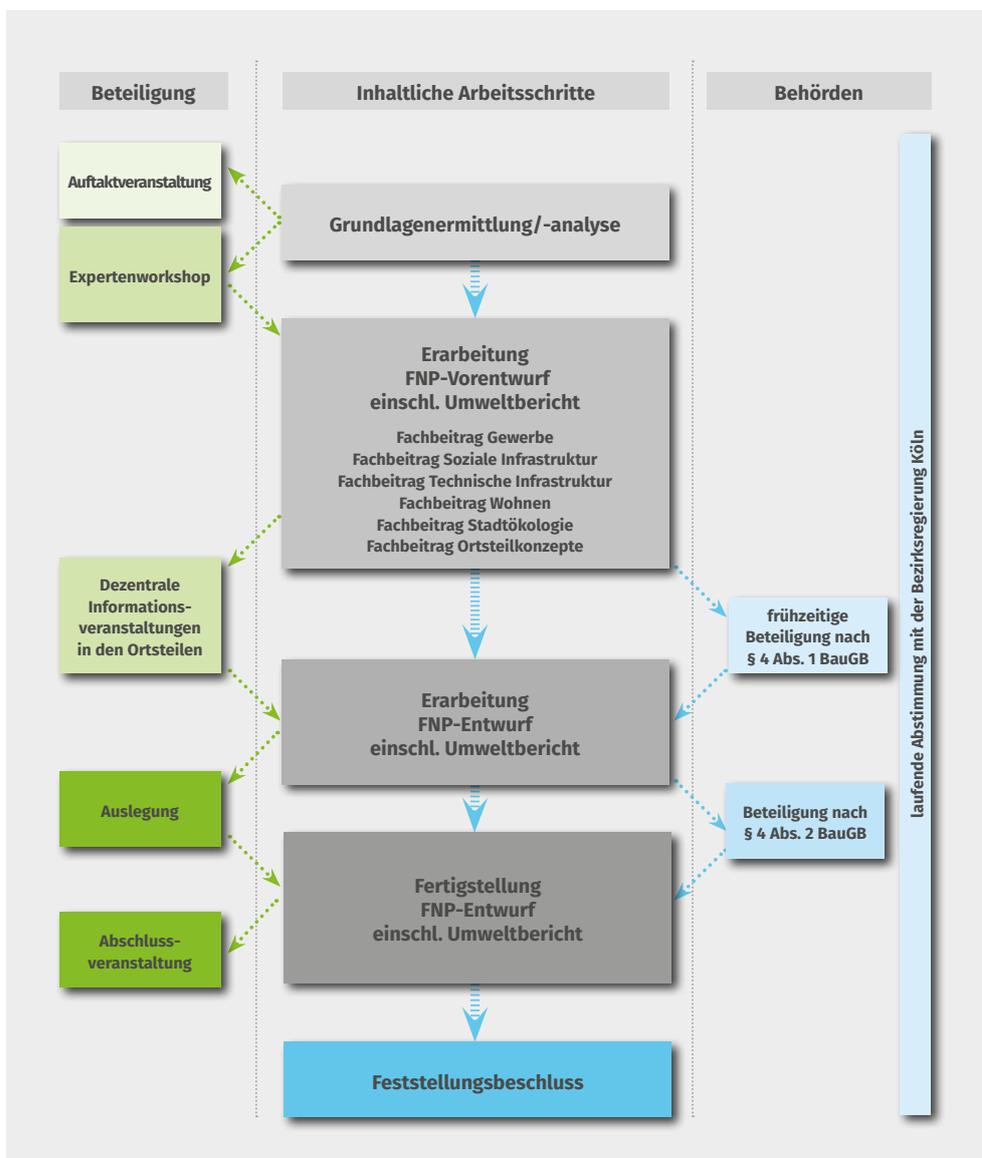


Abbildung 1: Ablauf des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Quelle: Eigene Darstellung

1.3.1 Laufzeit des Flächennutzungsplanes

Unter Berücksichtigung der Randbedingungen und den daraus resultierenden Einschränkungen stellt die Stadt Heinsberg den Flächennutzungsplan in eigener Verantwortung auf und trifft damit weitreichende Entscheidungen über ihre zukünftige Entwicklung. Die Erschließung und Bebauung der hier ausgewiesenen Bauflächen und der daraus zu entwickelnden Baugebiete benötigen jedoch längere Zeiträume zu ihrer Umsetzung. I.d.R. legt der Flächennutzungsplan die gemeindliche Entwicklung für die nächsten rund 15 Jahre fest.

Nach Abschluss des Planungsprozesses wird das Ergebnis dieses Planverfahrens in Form des »Flächennutzungsplanes« formell von der Gemeindevertretung, in Heinsberg vom Rat der Stadt, beschlossen. Um nach dem



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Ratsbeschluss wirksam zu werden, bedarf der Flächennutzungsplan der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Für einen abschließenden Beschluss des Flächennutzungsplanes sind dem Rat der Stadt die Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge aus dem gesamten Aufstellungsverfahren vorzulegen, hier also einschließlich der Unterlagen aus der frühzeitigen Beteiligung.

1.3.2 Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger

Einen besonderen Stellenwert hat die Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger in das Planungsverfahren. Nach § 3 BauGB sind sie in den verschiedenen Entwurfsstadien am Planungsprozess zu beteiligen. Dabei ist die Form und die Intensität der Beteiligung als weitgehend offen anzusehen, d. h. die Gemeinde kann durchaus eigene, lokalspezifische Verfahren zur Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger in diesen für sie wichtigen kommunalpolitischen Prozess entwickeln.

Vorgeschaltete informelle Beteiligung

In Heinsberg ist vorgesehen, vor dem formellen Einstieg in das Aufstellungsverfahren mit den Bürgerinnen und Bürgern in Teilraumveranstaltungen ins Gespräch einzusteigen und die beabsichtigten Planungen - in diesem Fall Neudarstellungen - vorzustellen und zu diskutieren. Gesetzlich vorgeschrieben ist eine frühzeitige Beteiligung zur Erörterung der Ziele und Zwecke der Planung und eine abschließende Beteiligung der Bürgerschaft zum Ende des Planungsprozesses. Hier ist die »Öffentliche Auslegung« der Begründung im Vorentwurf für die Dauer eines Monats formell durch das Baugesetzbuch festgelegt. Mit Fertigstellung des Vorentwurfes wird die Phase der frühzeitigen Beteiligung mit der Planauslegung vom xx. xxx. 2022 bis zum xx. xxx 2022 stattfinden.

Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit

Aufbauend auf den Anregungen und Wünschen der Bürgerinnen und Bürger wird der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes überarbeitet. Der Entwurf wird voraussichtlich ab 2024 in die Offenlage gehen. Während dieser Zeit haben die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der formellen Beteiligung im Sinne des § 3 Absatz 2 BauGB die Gelegenheit, eine Stellungnahme abzugeben. Die Stellungnahmen fließen in die Abwägung ein und können unter Umständen zu einer Überarbeitung des Flächennutzungsplanentwurfes sowie zu einer erneuten Offenlage im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB führen.

1.3.3 Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange

Auch wenn die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit die Bauleitpläne »in eigener Verantwortung« (§ 2 Abs. 1 BauGB) in ihrem eigenen Wirkungsbereich als Pflichtaufgabe aufzustellen hat, so sind ihrem Handlungsspielraum beim Planungsprozess bestimmte Grenzen gesetzt. Über die weitgehend parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 1 Abs. 4 BauGB erfolgende Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden alle raumrelevanten Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen in mehreren Phasen in den Flächennutzungsplan einbezogen.



Scoping

Die Bauleitpläne sind weiterhin nach § 2 BauGB mit den planerischen Zielvorstellungen der benachbarten Gemeinden abzustimmen. Damit Nachbar-gemeinden durch mögliche, aus der Planungsabsicht resultierende negative Folgen nicht beeinträchtigt werden, sind die planerischen Vorstellungen im Hinblick auf mögliche Auswirkungen über die Gemeindegrenzen hinaus zu überprüfen. Nach § 4 BauGB sind die von der Planungsabsicht betroffenen »Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange« möglichst frühzeitig an der Ausarbeitung der Bauleitpläne zu beteiligen, damit die jeweilige Kommune rechtzeitig Kenntnisse von den räumlich wirksamen Planungen oder Maßnahmen der Fachbehörden erhält. Für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4 wurden betroffene Behörden sowie weitere Träger öffentlicher Belange mit dem Schreiben vom 15. Mai 2020 zur Stellungnahme bis zum 31. Juli 2020 aufgefordert.

Während der Phase der frühzeitigen Beteiligung sind seitens der Träger öffentlicher Belange insgesamt 20 Stellungnahmen eingegangen. Am Verfahren beteiligt haben sich unter anderem die Landwirtschaftskammer NRW, verschiedene Fachabteilungen der Bezirksregierung, Umweltverbände und Leitungsträger. Inhaltlich bildeten Umweltaspekte den Schwerpunkt der Stellungnahmen.

1.3.4 Landesplanerische Abstimmung

Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB in ihrem Inhalt den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen und müssen dabei verbindliche Vorgaben ohne Veränderungen übernehmen; derartige Vorgaben unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung.

Ein anderer Teil der regionalplanerischen Darstellungen lässt hingegen einen planerischen Spielraum auf kommunaler Planungsebene, hier etwa hinsichtlich der weiteren Differenzierung und konkretisierenden Abgrenzung von Darstellung innerhalb der regionalplanerisch gesicherten Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) oder der Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). In den Grenzen der Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplanes bestehen zudem auch innerhalb des Freiraumes (bzw. den entsprechenden regionalplanerisch gesicherten Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen) durch (regionalplanerisch abzustimmende) Darstellungen des Flächennutzungsplanes Entwicklungsmöglichkeiten (vgl. Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2-4 Ziel Entwicklung der Ortsteile im Freiraum).

1.4 Umweltbericht

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Flächennutzungsplan. Bestandteil der »Umweltprüfung«, ist die Prüfung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthaltenen Umweltbelange sowie der Übereinstimmung der Planung mit der sog. »Bodenschutzklausel« des § 1a Abs. 2 BauGB. Diese dient dazu, den Vorrang der



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB näher zu differenzieren, die Bodenversiegelung zu beschränken und sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen. Diese gesetzlichen Vorgaben dienen allesamt dazu, die geplanten Eingriffe in bisher unversiegelte Flächen tatsächlich auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen.

Darüber hinaus sind im Rahmen der Umweltprüfung die »Vermeidung« und der »Ausgleich« im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zu untersuchen.

Eine weitere zentrale Funktion des Umweltberichtes ist die sog. »Alternativenprüfung« im Sinne des § 3 Abs. 1 und 2 BauGB. Letztere dient im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens dazu, denkbare Varianten der künftigen Entwicklung und Bebauung hinsichtlich der voraussichtlichen Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft für den Abwägungsvorgang im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB gegenüber zu stellen.

Das Ergebnis der gesamten Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. In einer Erklärung zum Umweltbericht ist die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt werden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit anderen Planungsmöglichkeiten gewählt wird, darzulegen.



2 Rahmenbedingungen

Im Teil 2 der Begründung werden die für die Flächennutzungsplanung relevanten Rahmenbedingungen in der Stadt Heinsberg dargestellt. Hierbei stehen die Lage der Stadt sowie grundlegende Kenndaten zur Bevölkerung, Beschäftigten und der verkehrlichen Anbindung. Darüber hinaus wird auf die naturräumlichen Grundlagen sowie die Vorgaben der überörtlichen Planungen eingegangen.

2.1 Allgemeine Rahmenbedingungen

Lage und Größe des Stadtgebietes

Die Stadt Heinsberg befindet sich im Regierungsbezirk Köln und liegt zentral im Kreis Heinsberg. Der östliche Teil des Kreises Heinsberg teilt sich eine Grenze mit den Niederlanden, wobei auch die Stadt Heinsberg einen Grenzabschnitt aufweist (vgl. Abbildung 2). Weiterhin liegt die Stadt innerhalb der Euregio Maas-Rhein, das sich über Teile von Nordrhein-Westfalen, Belgien und den Niederlanden erstreckt.

Räumlich-strukturell teilt sich Heinsberg in die folgenden Stadtbezirke auf: Aphoven/Laffeld, Dremmen, Heinsberg, Karken, Kempen, Kirchhoven, Lieck, Oberbruch, Porselen/Horst, Randerath/Uetterath, Schafhausen, Unterbruch und Waldenrath/Scheidendahl/Straeten.

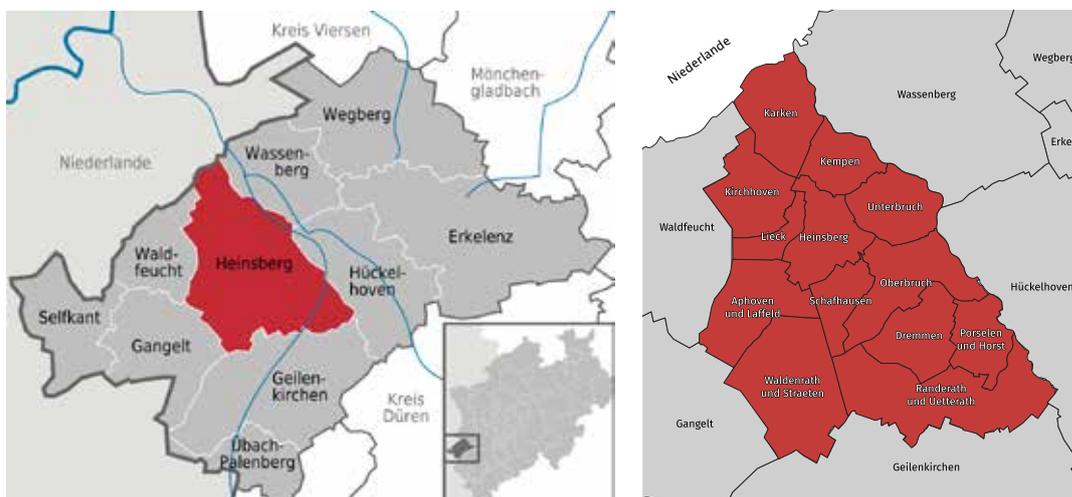


Abbildung 2: Lage und Stadtteile der Stadt Heinsberg im Kreis Heinsberg
Quelle: www.wikipedia.de (links) / Eigene Darstellung nach BKG (rechts)

Innerhalb Deutschlands liegt das nächstgelegene Oberzentrum Aachen etwa 45 km von Heinsberg entfernt. Die niederländische Großstadt Roermond ist nur etwa 20 km entfernt. Im Landesentwicklungsplan ist Heinsberg selbst als Mittelzentrum eingestuft und erfüllt für die weiteren kreisangehörigen Städte und Gemeinden damit verbundene Funktionen. Die Stadt grenzt im Norden im Uhrzeigersinn betrachtet an die Städte bzw. Gemeinden Wassenberg, Hückelhoven, Geilenkirchen, Gangelt und Waldfeucht sowie an die



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Dörfer Posterholt und Vlodrop der niederländischen Gemeinde Roerdalen in der Provinz Limburg. Im Stadtteil Kempen fließt der Nebenfluss Wurm (Quelle im Aachener Wald) in den Fluss Rur, welcher die Stadtgrenze zwischen Heinsberg und Wassenberg markiert.

Bevölkerung und Bevölkerungsverteilung

Zum 01.01.2021 sind im Einwohnermeldeamt der Stadt Heinsberg 42.236 Personen mit Hauptwohnsitz verzeichnet worden. Der Bevölkerungsstand liegt seit 1996 bei mehr als 40.000 EinwohnerInnen. Tabelle 1 zeigt an, wie sich die Bevölkerung Heinsbergs auf die einzelnen Stadtteile verteilt sowie weitere demographische Kennziffern.

Ortsteil	Personen mit Hauptwohnsitz	Einwohnerdichte	Größe in km²	Anteil an der Gesamtbevölkerung
Heinsberg	8.872	1397,79	6,4	21,8 %
Oberbruch	7.440	872,79	8,9	18,3 %
Dremmen	3.716	595,57	6,2	9,1 %
Karken	3.543	451,28	7,8	8,7 %
Kirchhoven	3.058	465,83	6,5	7,5 %
Unterbruch	2.405	400,32	6,0	5,9 %
Kempen	1.737	383,77	4,5	4,3 %
Schafhausen	1.704	452,59	3,9	4,2 %
Randerath	1.643	143,70	14,3	4,0 %
Uetterath	423			1,0 %
Waldenrath	1.491	233,04	13,0	3,7 %
Scheifendahl	364			0,9 %
Straeten	1.183			2,9 %
Lieck	1.448	615,46	2,3	3,6 %
Aphoven	950	210,30	7,9	2,3 %
Laffeld	716			1,8 %
Porselen	1.076	329,48	4,7	2,6 %
Horst	467			1,1 %
Gesamt	42.236	464,99	92,21	100,0 %

Tabelle 1: Bevölkerungsdaten der Stadt Heinsberg aus dem Jahr 2019

Quelle: Eigene Zusammenstellung auf Datengrundlage der Stadt Heinsberg

Bodennutzung des Stadtgebietes

Zum 31. Dezember 2019 bestanden gemäß offizieller Flächenstatistik des Landes Nordrhein-Westfalen ca. 25,8 % des 92,21 km² großen Stadtgebietes aus Siedlungs- und Verkehrsfläche (vgl. Abbildung 3). Darunter befinden sich 9,2 % Wohnbauflächen, 2,4 % Industrie- und Gewerbeflächen, 3,7 % Erholungsflächen und Friedhöfe sowie 3,5 % sonstige Siedlungsfläche. Der überwiegende Teil des Stadtgebietes (ca. 68,8 %) wird landwirtschaftlich genutzt.

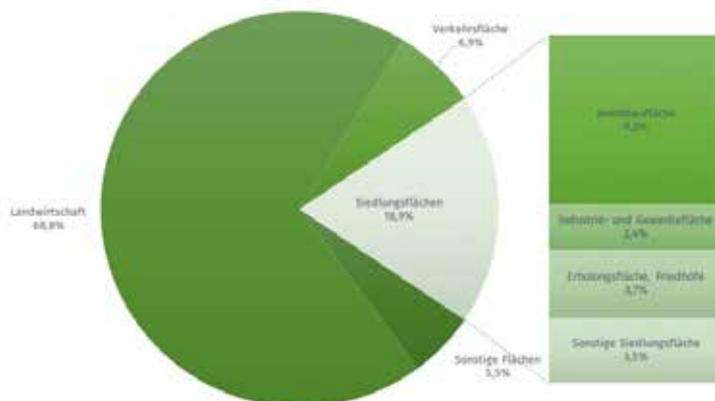


Abbildung 3: Bodennutzung der Stadt Heinsberg im Jahr 2019

Quelle: Regionalstatistik

Verkehrliche Anbindung

An der Anschlussstelle Heinsberg beginnt der Verlauf der Autobahn 46. Über sie sind im weiteren Verlauf Richtung Osten u.a. die Städte Mönchengladbach, Düsseldorf und Wuppertal an Heinsberg angebunden. An derselben Anschlussstelle verläuft die B221 nach Norden, die durch das Gewerbe- und Industriegebiet Heinsberg und im weiteren Verlauf bisher durch die Ortsmitte von Unterbruch führt. Aufgrund des Bundesverkehrswegeplanes 2030 (Projekt nr. B221-G20-NW) befindet sich eine Umgehung (B 221n) in Planung, mit der eine Reduzierung des Durchgangsverkehrs durch die Ortsmitte von Unterbruch von bis zu 55% erreicht werden kann.

Südlich bzw. westlich der Anschlussstelle Heinsberg schließt die B56 an, die das Stadtgebiet an die A 44 bei Aldenhoven sowie die A 2 (NL) bei Born (NL) vernetzt. Außerdem verlaufen durch das Stadtgebiet eine Reihe von Kreis- und Landesstraßen mit überörtlicher Bedeutung.

Der Bahnhof Heinsberg ist ein Kopfbahnhof. An ihm hält in einer Taktfrequenz von 60 Minuten die Regionalbahn RB 33, die (als Nebenstrecke und über den Bahnhof Lindern) den Haltepunkt Heinsberg an den Hauptbahnhof Aachen sowie östlich Mönchengladbach, Duisburg und Essen anschließt.

Innerhalb des Stadtgebietes befinden sich an dieser Linie die Haltestellen Kreishaus, Oberbruch, Dremmen, Porselen, Horst sowie Randerath. Diese Haltestellen sind somit ebenfalls überregional angebunden. Durchgeführt wird der Schienenpersonennahverkehr aktuell von der Deutschen Bahn (DB Regio). Auf der o.g. Schienenverbindung befinden sich weiterhin die Güterschienen Heinsberg-Lindern mit Anschluss an die Hauptstrecke Aachen-Düsseldorf. Am Bahnhof Heinsberg ist ein Umstieg in 13 verschiedene Buslinien möglich, welche alle Ortsteile von Heinsberg an den öffentlichen Personennahverkehr anschließt. Eine der Buslinien schließt an die Niederlande an.

Heinsberg ist weiterhin durch die Nähe zu den Flughäfen in Düsseldorf und Köln/Bonn (jeweils in ca. 60 km Entfernung) bundes- und europaweit über den Flugweg gut vernetzt. Auch die Nähe zu den Binnenhäfen in Duisburg



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

und Neuss, zu den in den Niederlanden gelegenen Häfen Roermond und Born (ebenfalls in ca. 60 km Entfernung) bietet Standortvorteile der Stadt Heinsberg.

Beschäftigte und Branchenverteilung

Im Jahr 2018 verzeichnete die Stadt Heinsberg 16.992 sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigte (SVP) am Arbeitsort sowie 15.490 SVP-Beschäftigte am Wohnort. In den Jahren vom 2009 bis 2018 ist ein Anstieg um rund 3.187 Arbeitsplätze (+23 %) festzuhalten. Im regionalen Vergleich der Entwicklung der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort seit 2008 liegt Heinsberg damit im unteren Entwicklungsbereich (Übach-Palenberg +68 %, Hückelhoven +42 % und Gangelt +37 %).

Die Beschäftigten verteilen sich auf die Wirtschaftszweige 2008 gemäß Tabelle 2. Der größte absolute Zuwachs der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist im Wirtschaftszweig »Sonstige Dienstleistungen« zu verzeichnen, zu denen u.a. Branchen wie Verwaltung, Information und Kommunikation sowie das Gesundheits- und Sozialwesen zählen.

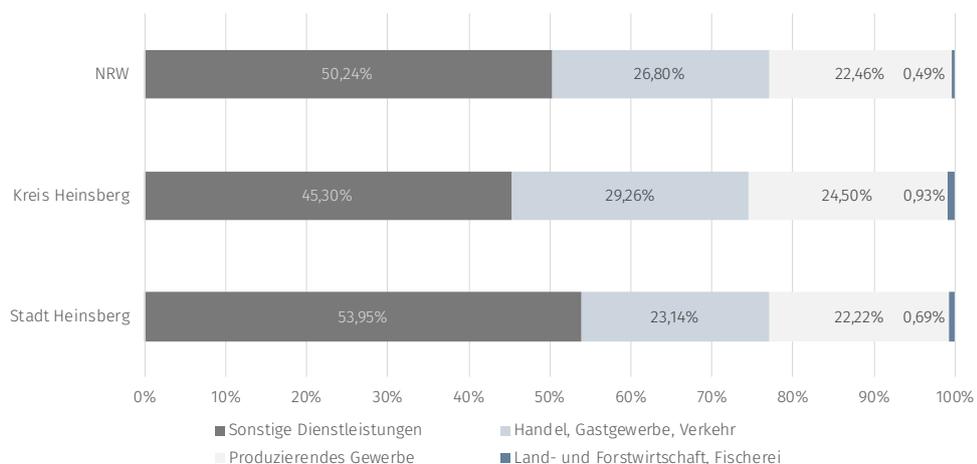


Abbildung 4: Entwicklung der Beschäftigten am Arbeitsort in den Städten und Gemeinden des Kreises Heinsberg im Jahr 2018

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

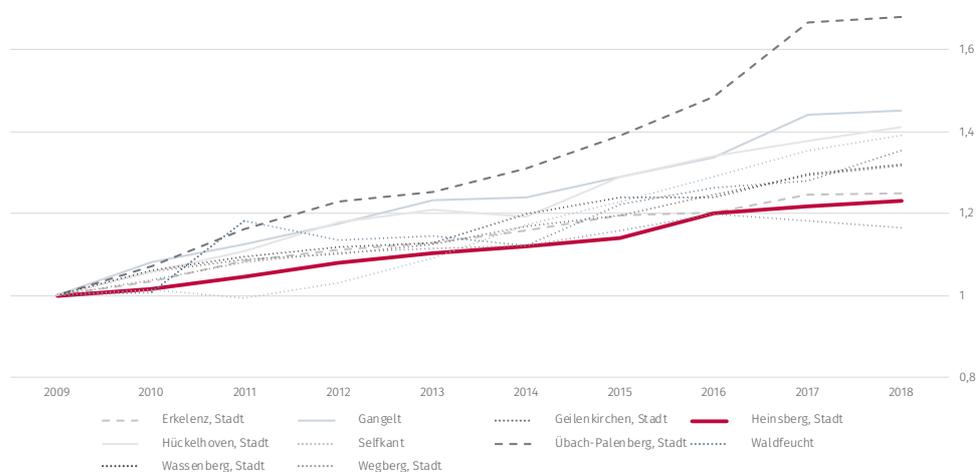


Abbildung 5: Entwicklung der Beschäftigten am Arbeitsort in den Städten und Gemeinden des Kreises Heinsberg im Jahr 2018

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Branche	SVP-Beschäftigte in 2009	SVP-Beschäftigte in 2018	Entw. absolut	Entw. in Prozent
A Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	68 (0,49 %)	117 (0,69 %)	+ 49	72,1
B - F Produzierendes Gewerbe	3.865 (28,0 %)	3.775 (22,22 %)	- 90	-2,3
G - I Handel, Gastgewerbe, Verkehr	2.663 (19,29 %)	3.932 (23,14 %)	+ 1.269	47,7
J - U Sonstige Dienstleistungen	7.206 (52,21 %)	9.168 (53,95 %)	+ 1.962	27,2
Gesamt	13.805	16.992	+ 3.187	23,1

Tabelle 2: Verteilung der Beschäftigten in Heinsberg in den Jahren 2009 und 2018

Quelle: Stadt Heinsberg



2.2 Naturräumliche Grundlagen

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heinsberg sind einige naturräumliche Grundlagen zu berücksichtigen. Im Folgenden werden hierzu die wesentlichen Rahmenbedingungen vorgestellt. Vertiefte Erläuterungen zu den naturräumlichen Grundlagen, identitätsstiftenden Besonderheiten sowie Einschränkungen für die Stadtentwicklung werden im Umweltbericht sowie dem stadtoökologischen Fachbeitrag ausgeführt.

2.2.1 Naturräumliche Zuordnung

Heinsberg ist Teil der naturräumlichen Haupteinheit des Niederrheinischen Tieflandes und liegt in der naturräumlichen Großeinheit Selfkant. Diese von Sandlöss und Löss geprägte Region besitzt dabei starke Anklänge an die Bördelandschaften der Niederrheinischen Bucht. Der Selfkant wird insgesamt als Terrassenlandschaft auf basenreichen Substraten beschrieben und umfasst die Selfkant-Terrassenplatte sowie die sie umgebenden Bruch- und Flussniederungen.

Den Kernbereich bildet die Selfkant-Terrassenplatte mit der Hauptterrassenebene der Geilenkirchener Lehmplatte. Die Geilenkirchener Lehmplatte ist heute weitgehend durch großflächigen Ackerbau geprägt und nahezu waldfrei. Morphologiebelebend wirken sich nur die vorhandenen Bachtäler aus. Im Osten grenzt die Geilenkirchener Lehmplatte an die Heinsberger Ruraue. Diese 3 bis 5 km breite, mit der Niederterrasse weitgehend identische Niederung wird von der Rur, der Wurm und dem Erlenbach durchflossen. Die Rur ist begradigt und besitzt nur noch schwache Windungen und zahlreiche Altwasser bzw. -läufe. Das gleiche gilt für Wurm und Erlenbach (Teichbach). Der Niederungsbereich wird zudem durch einige höherliegende Niederterrassen bzw. zwischen den holozänen Flussläufen gelegenen Auenlehmplatten gegliedert.

2.2.2 Böden und Ökologie

Kennzeichnend für den Landschaftsraum des Selfkants und Grundlage für die Bodenbildung ist die großflächige Überdeckung mit Sandlöss und sandigem Löss, der über den Terrassenschottern lagert und eine meist um 2 m mächtige sandige Decklehmschicht gebildet hat. Dieses Vorkommen führt zur erhöhten Bedeutung der Gewinnung von Niederterrassensanden und -kiesen im Bereich der Rurniederung. Zahlreiche durch Nassabgrabung entstandene Gewässer sind in Heinsberg und den umliegenden Gemeinden vorhanden.

Typische Bodenbildungen der Selfkant-Terrassenplatte sind Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus Sandlöss und Löss, kleinflächiger auch Braunerden. Örtlich treten in Muldenlagen und an den Talhängen der Bäche auch Stauwasserböden auf. Die Böden der Rur- und Wurm-niederung sind durch stärkeren Wassereinfluss geprägt. Braune Auenböden sind hier weit verbreitet. Sie sind stellenweise pseudovergleyt bzw. gehen in Gleye über.

Nicht mehr von der Rur durchflossene Auenbereiche (Rurbegradigung) sind durch Rohauenböden charakterisiert, große Auenbereiche sind jedoch auch künstlich verändert. Kleinflächig finden sich am Rande der Rur- bzw. Wurm-niederung kleine, ehemalige Niedermoorbereiche, die durch Grundwasserabsenkung entwässert und vielfach degradiert bzw. durch den in



diesen Bereichen starken Siedlungseinfluss überprägt sind. Ansonsten sind für die Nebenbäche Gleye typisch, die meist einen tonig-schluffigen Charakter haben.

Im Stadtgebiet Heinsberg spielt die Tiefenerosion sowie der Eintrag von Bodenmaterial und Sedimenten in die Fließgewässer eine große Rolle. Hierzu tragen die natürlichen Bodenverhältnisse (v.a. Lössböden), die topographische Situation und die intensive Landwirtschaft bei.

Schutzwürdige Böden

Als Grundlage für einen nachhaltigen Schutz der Böden und Bodenfunktionen stellt der Geologische Dienst NRW Karten der schutzwürdigen Böden bereit. Diese basieren auf aktuellen und erweiterten Datengrundlagen der Bodenkarte 1:50.000 (BK 50) und den hierin enthaltenen Angaben zu den Bodenfunktionen.

Der Anteil schutzwürdiger Böden liegt in Heinsberg bei rund 6.075 ha (ca. 66 % des Stadtgebietes). Es ist jedoch zu beachten, dass hierunter auch Bereiche fallen, die bereits durch Siedlungen oder Verkehrswege verändert sind und als naturfern zu erachten sind. Der Anteil stark veränderter Böden mit geringer Naturnähe liegt in Heinsberg bei 23,10 % des Stadtgebietes, wobei insbesondere die Böden im Siedlungsband am Rande des Rurtals stark überformt bzw. durch Versiegelung geprägt sind.

Mit über 5.900 ha ist der Anteil von Böden mit besonderer Regler- und Pufferfunktion bzw. natürlicher Bodenfruchtbarkeit in Heinsberg besonders hoch. Abzüglich der Anteile naturferner Böden sind es ca. 5.220 ha (56 % des Stadtgebietes). Diese fruchtbaren und landwirtschaftlich ertragreichen Böden liegen sowohl im Bereich der lössgeprägten Geilenkirchener Lehmplatte als auch im Rurtal mit seinen Auenlehm Böden.

Zu den schutzwürdigen Böden mit Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte zählen in Heinsberg die grundwasserbeeinflussten Gley-Böden sowie die (ehemaligen) Niedermoorstandorte in der Rurniederung. Ihr Gesamtanteil liegt bei etwa 63 ha bzw. rund 40 ha (abzgl. bereits überformter Böden). Die (zumeist entwässerten und damit degradierten) Niedermoorstandorte sind auch als Böden mit Funktion für den Klimaschutz als Kohlenstoffspeicher und Kohlenstoffsенке von grundsätzlicher Bedeutung.

Böden mit Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind in Heinsberg nicht vertreten. Lediglich an der Grenze zu den Niederlanden sind gem. den Darstellungen der BK 50 ca. 200 qm Plaggeneschboden vorhanden. Plaggenesche sind Ergebnis ehemals verbreiteter landwirtschaftlicher Bewirtschaftungsformen in den sandgeprägten Heideregionen Nordwestdeutschlands und damit als Archivböden zu werten.

2.2.3 Wasser

Die prägenden und größten Fließgewässer der Stadt Heinsberg sind die Rur und die Wurm. Die Wurm entspringt südlich von Aachen, durchfließt das Heinsberger Stadtgebiet von Südosten nach Nordwesten und mündet bei Kempen in die Rur.



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die insgesamt 164,5 km lange Rur entspringt im Hohen Venn und bildet auf einer Länge von ca. 17 km die östliche Stadtgrenze Heinsbergs. Sie mündet nordwestlich von Heinsberg bei Roermond in die Maas. Die Auenniederung der Heinsberger Ruraue weist eine hohe Gewässernetzdichte auf, da sich von der Rur, der sich in mehrere Arme gabelnden Wurm und zahlreichen kleineren Bächen durchflossen wird. Zu nennen sind Kötteler Schar, Linnicher Mühlenteich, Liecker Bach, Kitschbach und Flutgraben sowie weitere kleinere Bachläufe und Gräben. Zuständig für die Gewässerunterhaltung ist der Wasserverband Eifel-Rur.

Der Lago Laprello (Südsee) ist mit ca. 35 ha das größte stehende Gewässer der Stadt Heinsberg. Es handelt sich um einen durch Kiesabbau entstandenen See, der als Bade- und Freizeitanlage genutzt wird. Neben diesem Freizeitsee befinden sich weitere Abbaugewässer in direkter Nachbarschaft. Der so genannte »Nordsee« ist ca. 33 ha groß und als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Ein östlich gelegener ca. 9 ha großer See befindet sich in Privatbesitz und ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Westlich schließt der ca. 0,5 ha große Horster See an, der zu Angelzwecken genutzt wird.

Ein weiteres noch durch aktiven Abbau geprägtes Gewässer liegt westlich der Stapper Straße, so dass der Raum zwischen Kempen, Kirchhoven und dem nördlichen Stadtrand von Heinsberg inzwischen eine Art künstlich geschaffene Seenplatte darstellt. Südlich der Heinsberger Innenstadt befinden sich ein weiterer aktiver sowie ein ehemaliger Abgrabungssee.

Infolge verschiedener Flächen für den Kiesabbau, etwa im Umfeld von Randerath, Himmerich, Schleiden sowie zwischen Pütt und Laffeld ist künftig nach der Renaturierung der Flächen von der Entstehung weiterer Gewässer auszugehen. Dies steht auch im Zusammenhang mit voraussichtlich ansteigenden Grundwasserpegeln infolge der abnehmenden Regulierungsmaßnahmen des Braunkohlentagesbaues.

Grundwasser

Durch die Grundwasserentnahme im Industriepark Oberbruch wurden die Grundwasserstände in einigen Ortslagen Heinsbergs über mehrere Jahrzehnte künstlich abgesenkt. Da der Wasserbedarf und damit die Grundwasserentnahme des Industrieparks seit Jahren stark zurückgegangen sind, steigen die Grundwasserstände, so dass sich die ursprünglich flurnahen Grundwasserstände bereits nahezu wieder eingestellt haben.

In Teilen des Stadtgebietes Heinsberg – besonders in den Randsenken der Niederungen des Rur- und Wurmtals – steht das Grundwasser natürlicherweise sehr hoch an. Hier sind verbreitet geringe Flurabstände von weniger als 1 m anzutreffen. Durch den Wiederanstieg des Grundwassers wurden in Gebieten mit niedrigen Grundwasserabständen bereits vernässungsbedingte Bauwerksschäden festgestellt. Es ist zu erwarten, dass sich das Schadensaufkommen weiter erhöht, sollte am Industriepark Oberbruch die Grundwasserentnahme komplett eingestellt werden.

Aus einer Analyse des Erftverbandes geht hervor, dass sich die niedrigen Grundwasserstände insbesondere in Bereichen nahe der Wurm und der Rur befinden. Die besonders hohen Grundwasserstände befinden sich in Kirchhoven.



2.3 Vorgaben überörtlicher Planungen

Landesplanerischen Vorgaben finden sich insbesondere im Landesplanungsgesetz NRW (LPlG) und im Landesentwicklungsplan (LEP NRW). Weitere Vorgaben überörtlicher Planungen sind im Regionalplan sowie in der entsprechenden Neuaufstellung dieses Planwerkes enthalten. Der Regionalplan ist von den Gemeinden bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

2.3.1 Landesentwicklungsplan

Im LEP NRW (Stand: August 2019) ist Heinsberg als Mittelzentrum innerhalb eines Gebietes mit überwiegend ländlicher Raumstruktur ausgewiesen. Der Stadt kommt damit in erster Linie die Aufgabe zu, als Mittelzentrum für die ländlich geprägten Strukturen und insbesondere für benachbarte Kommunen im Umfeld Versorgungsfunktionen zu erfüllen. Dazuzuzählen sind Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs und insbesondere des gehobenen und spezialisierten Bedarfes.

Auf Ebene des Flächennutzungsplan wird dies handhabbar etwa indem Flächen für zentrale Einrichtungen, wie das städtische Krankenhaus, die Kreisverwaltung Heinsberg sowie weiterführende Schulen und Förderschulen vorgehalten werden. Die Stadt liegt zudem an überregionalen Entwicklungsachsen (Bundesstraßen). Die B 221 verläuft von Geilenkirchen über Heinsberg bis zur A 52 und die B 56 verläuft im Westen über die niederländische Grenze und im Westen der Stadt geht sie in die A 46 in Richtung Erkelenz über.

Im Landesentwicklungsplan sind die für die gemeindliche Bauleitplanung maßgebenden Ziele und Grundsätze definiert:

- Ziele, welche die Bauleitplanung betreffen, sind als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Sie begründen eine Anpassungspflicht für die Gemeinden.
- Grundsätze, welche die Bauleitplanung betreffen, sind als Abwägungsmaterial in die bauleitplanerische Entscheidung einzustellen.

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 25. Juni 2013 beschlossen, einen neuen Landesentwicklungsplan von Nordrhein-Westfalen zu erarbeiten. Der Planentwurf wurde zwischen dem 30. August und dem 28. Februar 2014 zur Beteiligung ausgelegt. Nach Auswertung des Beteiligungsverfahrens erließ die Landesregierung am 28. April 2015, 23. Juni 2015 und am 22. September 2015 den Beschluss, den Entwurf des neuen Landesentwicklungsplans von Nordrhein-Westfalen in wesentlichen Teilen zu ändern und ein zweites Beteiligungsverfahren zu den geänderten Teilen des Entwurfes des Landesentwicklungsplans von Nordrhein-Westfalen durchzuführen. Dieser Entwurf und die hier formulierten Ziele sind als Ziele in der Aufstellung gemäß § 4 Raumordnungsgesetz in Verbindung mit § 3 Absatz 1 Nummer 4 Raumordnungsgesetz als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung und bei Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

2.3.2 Regionalplanung

Gemäß Landesplanungsgesetz NRW werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung räumlich und sachlich für die einzelnen Planungsregionen



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

ausgeformt. Dies erfolgt im Wesentlichen durch Darstellungen und ergänzende Erläuterungen/Vorgaben der Regionalplanung. Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln sind die Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung des Landesentwicklungsplans NRW entsprechend regionalspezifisch und sachlich konkretisiert.

Bisher wirksamer Regionalplan

Für die Stadt Heinsberg ist bislang der Regionalplan der Bezirksregierung Köln aus dem Jahr 2003 gültig. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen) umfasst räumlich die Kreise Düren, Euskirchen, Heinsberg sowie die Stadt Aachen und die Städteregion Aachen. Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (GV. NRW.) Nr. 26 vom 10. Juni 2003, S.301 bekanntgemacht. Die entsprechenden Textlichen Darstellungen zum GEP Region Aachen haben den Stand der 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen (Stand: Oktober 2016).

Gemäß §16 Abs. 3 Landesplanungsgesetz (LPlG) ist der GEP Region Aachen damit als Ziel der Raumordnung und Landesplanung bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu beachten.

Textliche Darstellungen

Zur Siedlungsentwicklung sind im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Heinsberg folgende Ziele des Regionalplanes zu beachten:

Ziel 1 Im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung und zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung soll sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden auf den Flächen vollziehen, die im GEP als Siedlungsbereiche dargestellt sind. Innerhalb der Siedlungsbereiche soll sich die gemeindliche Siedlungstätigkeit vorrangig auf Siedlungsschwerpunkte ausrichten.

Ziel 2 Siedlungsbereiche dürfen durch die Darstellung und Festsetzung von Bauflächen bzw. Baugebieten in der Bauleitplanung jeweils nur soweit in Anspruch genommen werden, wie es der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung i.S. der §§ 1 und 1a BauGB entspricht. Neue Bauflächen sind, soweit nicht siedlungsstrukturelle oder ökologische Belange entgegenstehen, an vorhandene Siedlungen anzuschließen. Die erneute Nutzung ehemals bebauter Bereiche sowie die Schließung von Baulücken hat Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen. Kleinteilige schutzwürdige Lebensräume und Bereiche der historischen Kulturlandschaft, Wald und Freiflächen, die erhalten, geschützt und entwickelt werden sollen sowie Bereiche mit Bodendenkmälern sind in der nachfolgenden Planung zu beachten.

Ziel 3 Außerhalb der Siedlungsbereiche dürfen neue Siedlungsansätze und bandartige bauliche Entwicklungen entlang von Verkehrswegen nicht geplant werden. Streu- und Splittersiedlungen dürfen nicht erweitert werden.

Diese Ziele werden in den Textlichen Darstellungen zum GEP Region Aachen folgendermaßen weiter konkretisiert:



Der Verzicht auf eine zeichnerische Darstellung von Ortschaften mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern als Siedlungsbereich hat weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge noch wird die weitere Entwicklung dieser Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert. Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung solcher Ortschaften erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln.

Dies kommt in Betracht zur Bestandssicherung und zur städtebaulich sinnvollen Abrundung vorhandener Ortschaften. Dabei sollte der Umfang der Baugebietsausweisung an dem Bedarf der in diesen Ortschaften ansässigen Bevölkerung (natürliche Bevölkerungsentwicklung, Belegungsdichte) orientiert werden.

Im Rahmen der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur und unter besonderer Berücksichtigung landespflegerischer Erfordernisse kann im Einzelfall eine städtebauliche Abrundung oder Ergänzung auch über den Bedarf der in den Gemeindeteilen ansässigen Bevölkerung hinaus sinnvoll sein. Dies darf der grundsätzlich angestrebten Ausrichtung der Siedlungsstruktur auf Siedlungsschwerpunkte nicht zuwiderlaufen (...).

(2) Zur geeigneten Ver- und Entsorgung bei der bauleitplanerischen Inanspruchnahme von Siedlungsbereichen zählt insbesondere auch eine den Mobilitätsanforderungen angepasste, umweltgerechte Verkehrsplanung. Eine intensive Abstimmung zwischen Verkehrsplanung und Stadtplanung ist erforderlich, weil viele Standorte der Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, der Arbeits- und Ausbildungsplätze sowie der Freizeit- und Erholungseinrichtungen für große Teile der Bevölkerung nicht mehr verkehrsmittelfrei von den Wohnstandorten aus erreichbar sind. Insbesondere am Arbeitsmarkt wird eine hohe Mobilitätsbereitschaft der Arbeitnehmer und Arbeitssuchenden unterstellt.

Bis zur weiteren Konkretisierung der entsprechenden Ziele des Landesentwicklungsplanes LEP NRW in den textlichen Darstellungen des aktuell in Neuaufstellung befindlichen Regionalplanes können somit zwar Neudarstellungen im Flächennutzungsplan auch außerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) aufgenommen werden, diese sind jedoch an weitere Rahmenbedingungen bzw. regionaplanerische Vorbehalte geknüpft.

Im Rahmen der Neuaufstellung dieses Flächennutzungsplanes werden die genannten regionalplanerischen Kriterien in Steckbriefen zu den Potenzialflächen gegenübergestellt und somit die hierzu relevanten Informationen der Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zugänglich gemacht. Bisherige Darstellungen des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes sowie auch bisher durch die ASB-Darstellungen des Regionalplanes gesicherte Flächen sind von dem regionalplanerischen Vorbehalt dem Grunde nach ausgenommen. Bei Flächen außerhalb dieser Darstellungen (Suchraum-Flächen) obliegt die Entscheidung für oder wider der künftigen Darstellung im FNP auch der Regionalplanungsbehörde.

Für die gewerbliche Entwicklung, im GEP Region Aachen als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) geregelt, sind die folgenden Ziele zu beachten:



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Ziel 1 In GIB ist die Ansiedlung oder wesentliche Erweiterung von Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bauleitplanerisch auszuschließen. Zum Zweck der Eingrenzung bereits bestehender solcher Betriebe ist ausnahmsweise die Festsetzung von Sondergebieten in der Bauleitplanung möglich – einschließlich ggf. zur Bestandssicherung notwendiger geringfügiger Erweiterungen.

Ziel 2 Bevor neue gewerbliche Bauflächen bauleitplanerisch in Angriff genommen werden, haben die Gemeinden zu prüfen, ob bereits über einen längeren Zeitraum dargestellte unternehmensgebundene und daher nicht verfügbare Baulandreserven den aktuellen Standortanforderungen der Unternehmen noch entsprechen und eine Entlassung aus der Unternehmensbindung erreicht werden kann. Die Mobilisierung brachliegender und ungenutzter Grundstücke hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum (...).

Ziel 3 Grenzen GIB und ASB aneinander, so ist durch geeignete Maßnahmen insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung innerhalb der GIB sicherzustellen, dass Belästigungen im ASB nicht neu entstehen. Vorhandene Belästigungen sollen soweit wie möglich verringert werden.

Zu diesen Zielen führt die Regionalplanungsbehörde folgendermaßen weiter aus:

(1) Aus Gründen der funktionalen und erschließungstechnischen Zuordnung sind neue GIB meist im Anschluss an ASB dargestellt. Die GIB sind nach Möglichkeit so bemessen, dass in der Bauleitplanung die erforderlichen Abstandsregelungen innerhalb dieser Bereiche getroffen werden können.

(2) Gewerbliche Bauflächen, die nicht an die Voraussetzungen der Vorbemerkung (1) geknüpft sind, können in ASB geplant werden.

(3) Für eine siedlungsräumliche Nutzung der in der Erläuterungskarte gekennzeichneten „Standorte für eine zukünftige Siedlungsentwicklung“ in (...) Heinsberg-Donselen (...) besteht aus heutiger Sicht noch kein Bedarf. Mit diesen Standorten für zukünftige GIB-Darstellungen kann auf heute nicht erkennbare Veränderungen des notwendigen Handlungsspielraums reagiert werden. Das setzt dann eine GEP-Änderung voraus.

Somit ist für Neudarstellungen von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan - sofern diese nicht wiederum über GIB-Bereiche des bisher wirksamen Regionalplanes gesichert sind - eine Regionalplanänderung oder eine Berücksichtigung der kommunalen Planungen im Rahmen der Neuaufstellung durch die Regionalplanung vorzunehmen. Die für Heinsberg potenziell in Frage stehenden gewerblichen Bauflächen stehen aufgrund fehlender GIB-Darstellungen im bisher wirksamen GEP somit in jedem Fall unter regionalplanerischem Vorbehalt.

In den Textlichen Darstellungen zum GEP Region Aachen sind darüber hinaus weitere Ziele formuliert, die etwa die Darstellungen der »Bereiche für die Sicherung und den Abbau oberflächennaher nicht energetischer Bodenschätze« sowie zu den verschiedenen Infrastrukturen. Hierauf wird erforderlichenfalls in gesonderten Kapiteln dieser Begründung eingegangen.



Wesentliche Ziele und Festlegungen des GEP für die Freiräume, hier konkreter die Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche, die Waldbereiche, die Bereiche für den Schutz der Natur (BSN), die Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (BSLE) sowie die regionalen Grünzüge und die wertvollen Kulturlandschaften werden im Umweltbericht weiter ausgeführt. Dies trifft auch auf die jeweiligen Belange zu den Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu.

Zeichnerische Darstellungen

Die Kernstadt, bestehend aus den Ortsteilen Dremmen, Kirchhoven, Oberbruch, Teile von Schafhausen sowie Heinsberg Mitte werden in den zeichnerischen Darstellungen als allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt. Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) schließen sich an den ASB Heinsberg-Schafhausen-Oberbruch an. Mit der 20. Änderung des Regionalplans wurde ein ca. 20 ha großer Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) innerhalb des Stadtteils Oberbruch in Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) geändert.

In den Darstellungen ist die B 221 n als Straßenneuplanung zwischen Gewerbegebiet Heinsberg und Wassenberg dargestellt. Die weiteren Darstellungen von Verkehrsinfrastrukturen erfolgen bestandssichernd, wobei diese Darstellungen nicht mehr vollständig mit dem klassifizierten Straßennetz übereinstimmen. In den Darstellungen sind an verschiedenen Stellen des Stadtgebietes Bereiche für die Sicherung und den Abbau oberflächennaher nicht energetischer Bodenschätze dargestellt.

Außerhalb der ASB-/GIB-Bereiche werden Agrarbereiche und Waldbereiche dargestellt, von denen ein großer Teil als Bereich für den Schutz der Landschaft/ landschaftsorientierte Erholung bzw. Bereich für den Schutz der Natur überlagert ist.

Wesentliche Reserven der bisherigen Siedlungsflächen-Darstellungen des Regionalplanes ergeben sich ausschließlich im Bereich des zentralen Siedlungsbandes (von Kirchhoven bis Dremmen) und zwar konkreter durch ASB-Darstellungen südwestlich der Ortschaften Kirchhoven und Lieck, westlich von Dremmen sowie jeweils nördlich und südlich von Heinsberg und Oberbruch. In den Darstellungen verbleiben hingegen keine GIB-Flächen, die als neue Standorte entwickelt werden könnten. Zwischen Heinsberg und Lieck sowie zwischen Dremmen und Oberbruch sind in den Darstellungen des Regionalplanes trennende Freiflächen dargestellt.



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

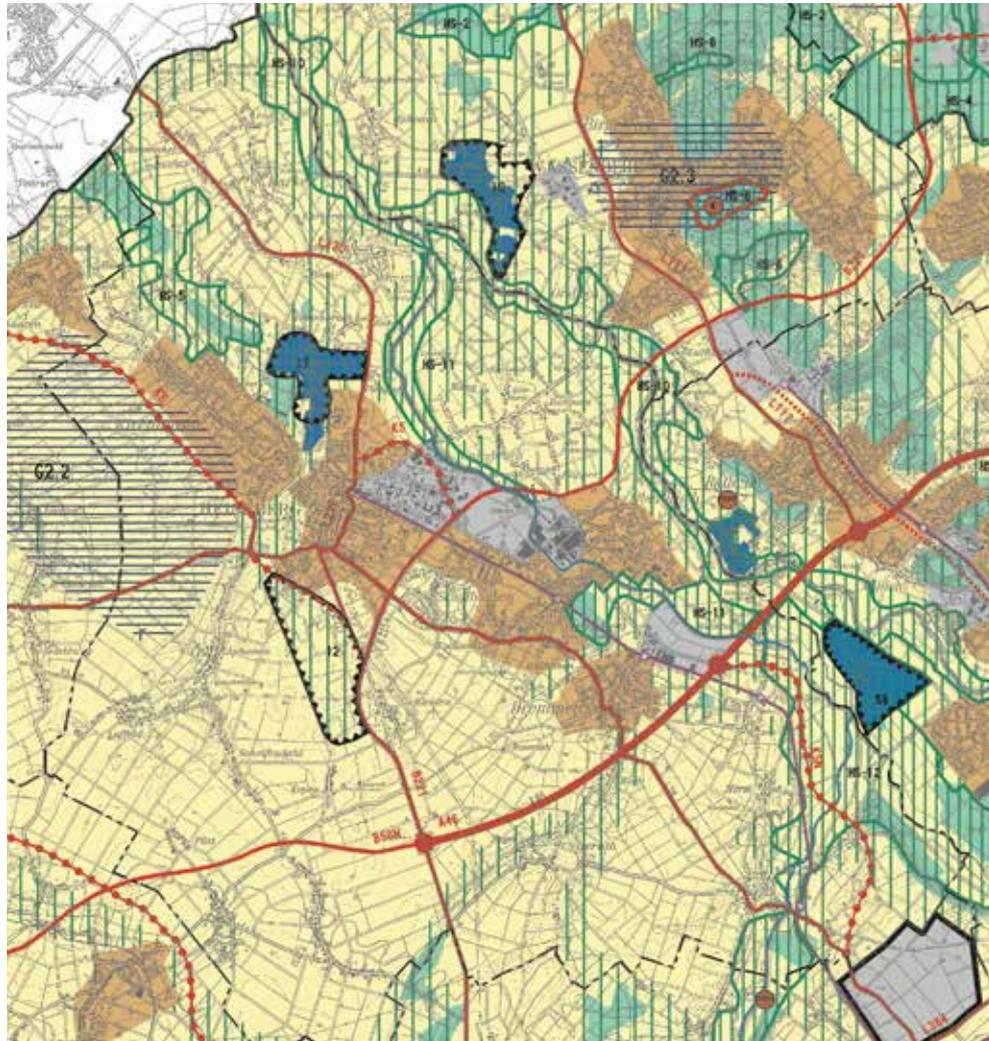


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem geltenden Regionalplan Köln
Quelle: Regionalplan Köln aus dem Jahr 2003 (Stand Oktober 2016)

Neuaufstellung des Regionalplanes

Am 13. März 2020 hat der Regionalrat die Bezirksregierung Köln den Erarbeitungsbeschluss für den Regionalplan beschlossen. Der Regionalplanentwurf ist gemäß §§ 3 und 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als »sonstige Erfordernisse der Raumordnung« in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Zum Erarbeitungsbeschluss wurde ein Entwurf des Regionalplanes Köln erarbeitet. Das entsprechende Blatt 1 des Entwurfes aus Dezember 2021 umfasst das Stadtgebiet von Heinsberg und enthält die folgenden Darstellungen:

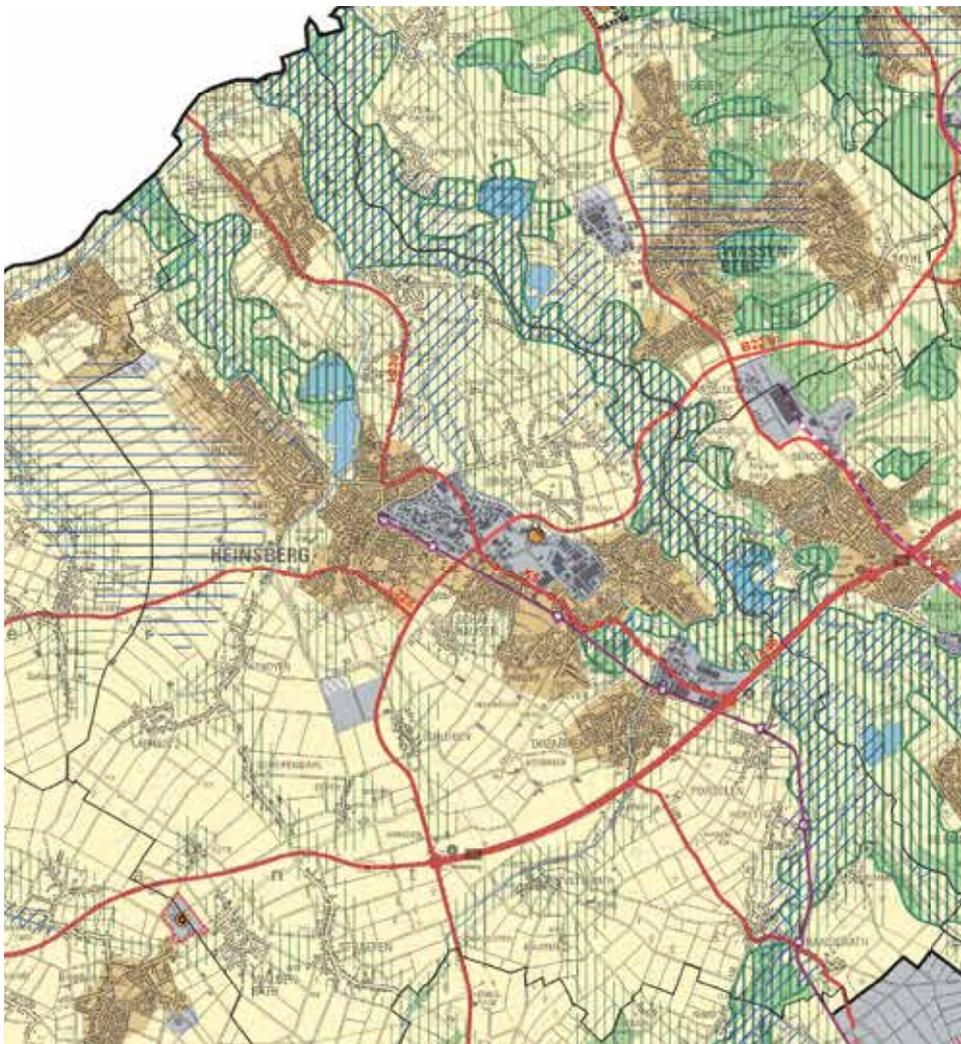


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalplanes Köln

Quelle: Bezirksregierung Köln - Dezernat 32 - Blatt 1 des Entwurfes des Regionalplanes Köln (Stand Dezember 2021)

Gegenüber den bisher wirksamen Darstellungen des GEP Region Aachen werden die ASB-Flächen südlich und nördlich Heinsberg sowie nördlich und auch südlich von Oberbruch teilweise zurückgenommen. In Dremmen, Schafhausen sowie östlich Oberbruch wurden hingegen bestandssichernd Darstellungen von ASB-Flächen neu in die Darstellungen des Regionalplanes aufgenommen. Größere ASB-Reserven sind in den Darstellungen des Regionalplanentwurfes weiterhin westlich von Kirchhoven und Lieck, nördlich und südöstlich von Heinsberg sowie südlich von Oberbruch enthalten. Auch in Dremmen sind in den Darstellungen des Regionalplanes weiterhin Flächen für eine Siedlungsentwicklung enthalten.

Neu in die Darstellungen aufgenommen werden ASB-Darstellungen für den Stadtteil Karken, innerhalb denen somit künftig Neudarstellungen des Flächennutzungsplanes ohne weiteres möglich sein sollen. Zudem nimmt der Regionalplan des weiteren GIB-Darstellungen südlich von Heinsberg sowie als interkommunale Neudarstellungen in Kirchhoven (im Übergang nach Waldfeucht) sowie in Waldenrath (im Übergang nach Gangelt) auf. Des



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

weiteren ist eine Anpassung der Darstellungen der klassifizierten Straßen sowie der Flächen für die Sicherung und den Abbau oberflächennaher Bodenschätze vorgenommen worden.

2.4 Landschaftsplan

Das Stadtgebiet Heinsberg liegt in vier verschiedenen Landschaftsplänen:

- II/4 Wassenberger Riedelland und untere Rurniederung,
- III/7 Geilenkirchener Lehmplatte,
- I/3 Geilenkirchener Wurmtal sowie
- III/8 Baaler Riedelland und obere Rurniederungen.

Entwicklungsziele für die Landschaft gemäß § 18 LG geben über die Gewichtung der im Plangebiet zu erfüllenden Aufgaben Auskunft. Sie stellen jeweils Hauptziele dar, durch die untergeordnete Ziele und Maßnahmen nicht ausgeschlossen sind. Die Entwicklungsziele der Landschaftspläne für räumliche Teilbereiche sind dem Teil 5 der Begründung (Umweltbericht) zu entnehmen.



3 Herausforderungen der Stadtentwicklung

Im Teil 3 der Begründung werden für die wichtigsten Flächennutzungen – Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft, Einzelhandel, Tourismus und Verkehr/Mobilität – die wesentlichen Entwicklungstendenzen aufgezeigt und Vorgaben für die Darstellungen im Flächennutzungsplan erarbeitet. Hierzu werden insbesondere auch alle relevanten, hierzu vorliegenden Gutachten ausgewertet.

Die Zahlen dieses Kapitels werden zur Entwurfsfassung aktualisiert.

Zudem werden in diesem Zusammenhang auch die Prognosen für den künftigen Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarfe aufbereitet. Diese sind als Begründungshintergrund für die Neudarstellung von Wohnbauflächen sowie von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan zu ermitteln.

3.1 Herleitung der Wohnbauflächenbedarfe

Die Ermittlung der Bedarfe erfolgt unter Berücksichtigung der aktuellen demographischen Entwicklungen für den künftigen Wohnstandort Heinsberg und stellt die Grundlage für die Wohnbauflächen-Darstellungen des Flächennutzungsplanes dar.

Zunächst werden jedoch die zur Herleitung und Ermittlung der Bedarfe erforderlichen statistischen Daten zusammengestellt. Entscheidende Faktoren im Bereich Bevölkerung sind die relative und absolute Bevölkerungsentwicklung, das Wanderungsaufkommen sowie die Entwicklung der Haushalte. Darüber hinaus sind hier die verschiedenen Varianten der Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen in Heinsberg zu erläutern.

Im Weiteren wird die Methodik zur Ermittlung sowie auch die resultierenden Bedarfe für Wohnbauflächen zusammengefasst. Die zugrunde liegende Methodik wird erläutert und die relevanten Daten der Bedarfsermittlung im Detail dargelegt.

Entsprechend der Vorgaben der §§ 1 und 1a BauGB sind den Wohnbauflächenbedarfen Flächen der Innenentwicklung gegenüber zu stellen. Die ermittelten Reserveflächen für die Wohnnutzungen innerhalb der vorhandenen Siedlungsflächen von Heinsberg werden in einem Unterkapitel zusammengestellt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB muss im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung (hier der vorbereitenden Bauleitplanung, der Neuaufstellung der FNP für die Gesamtstadt) belegt werden, dass die »städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung« erfolgt. Des Weiteren gelten hierzu die näher eingrenzenden Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB (sog. »Bodenschutzklausel«). Demgemäß sind Gründe zu finden, die für eine Bebauung von Nachverdichtungspotenzialen sprechen, bevor eine Neudarstellung in den Ortsteilen diskutiert werden kann.



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Gemäß den Vorgaben des BauGB sind die entsprechenden Reserveflächen von Baulücken, Brachflächen, Gebäudeleerstand und anderen Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig vor der Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen zu berücksichtigen. Die ermittelten Reserveflächen sind demnach von den ermittelten Bedarfen abzuziehen.

3.1.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Die Erfassung der Daten der Bevölkerungsstatistik erfolgt in den Kommunen durch die Einwohnermeldeämter, die Daten werden anschließend dem statistischen Landesamt – im Weiteren jeweils als »Landesbetrieb IT.NRW« oder kurz »IT.NRW« – zur Auswertung zur Verfügung gestellt. Hier werden diese Daten aufbereitet und nach verschiedenen Kriterien auswertbar als digitale Datensätze zur Verfügung gestellt. Die Daten der amtlichen Bevölkerungsstatistik besitzen dabei jeweils das Stichdatum 31.12., die Daten der Einwohnermeldeämter werden üblicherweise zum 1.01. erfasst.

Zum 01.01.2021 sind im Einwohnermeldeamt der Stadt Heinsberg 42.236 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet gewesen. IT.NRW führt für Heinsberg in der amtlichen Statistik (Bevölkerungsstand als Fortschreibung des Zensus 2011) für den 31.12.2020 eine Einwohnerzahl von 42.476 Personen (Das Datum aus der Erfassung im Einwohnermeldeamt wird hier zur einfacheren Vergleichbarkeit mit dem Zeitpunkt der Auswertung von IT.NRW gleichgesetzt).

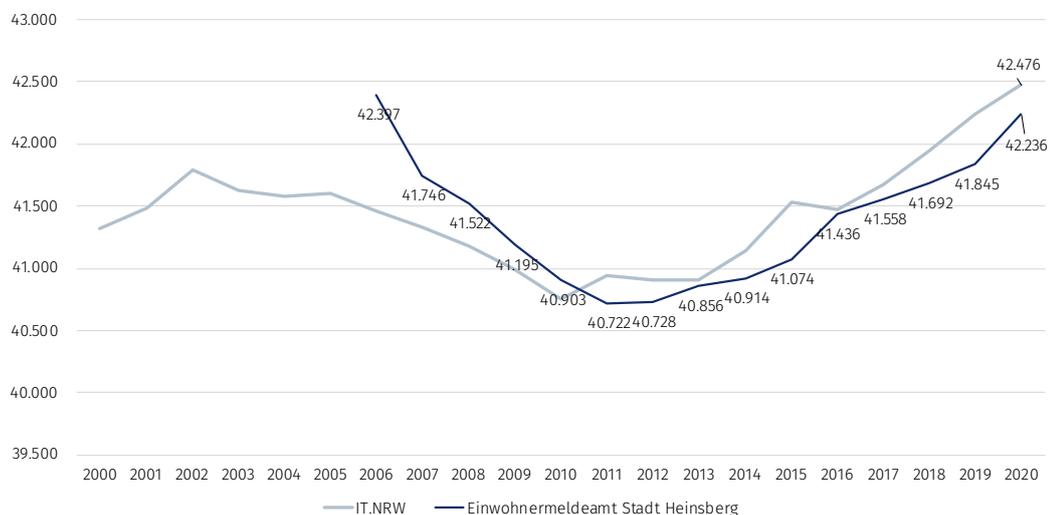


Abbildung 8: Absolute Bevölkerungsentwicklung der Stadt Heinsberg

Quelle: Regionalstatistik, Stadt Heinsberg

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Heinsberg unterliegt Schwankungen, die durch Phasen des Wachstums sowie zwischenzeitliche Schrumpfungsprozesse bestimmt werden. Seit 1996 liegt der Bevölkerungsstand in beiden statistischen Datenaufbereitungen bei mehr als 40.000 Einwohnern, seit 2010 ist durchgängig ein Wachstum der Bevölkerung zu vermerken.

Im Trend kann einer andauernden Wachstumsphase der Stadt mit einem sukzessiven, jedoch moderaten Anstieg der Bevölkerungszahlen ausgegangen werden. Dieser Anstieg wird durch die verstärkte Zuwanderung aus dem



Ausland in den Jahren 2015, 2016 und 2017 verstärkt und hält auch darüber hinaus und bis zuletzt an.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung wird einerseits durch Wanderungsbewegungen, also die Zu- sowie die Abwanderung von Einwohnerinnen und Einwohnern in die/aus der Stadt, und darüber hinaus durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung, also die Geburten sowie Sterbefälle bestimmt. Datengrundlage stellt hier die Bevölkerungsstatistik des statistischen Landesamtes (IT.NRW) dar.

In Heinsberg war zuletzt ein Überhang der Verstorbenen gegenüber den Neugeborenen festzuhalten. Dabei übersteigt die Zahl der Sterbefälle die Zahl der Neugeborenen seit 2000 durchgängig und der negative Saldo liegt überwiegend im zweistelligen Zahlenbereich mit leicht abnehmender Tendenz. Das Maximum bildet das Jahr 2009 mit einem Saldo von -164.

In der künftigen Entwicklung ist entsprechend landes- bzw. bundesweitem Gesamttrend aufgrund verbesserter Betreuungsmöglichkeiten für Kinder sowie verbesserter finanzieller Absicherung von Familien von einer positiven Entwicklung der Geburtenrate auszugehen.

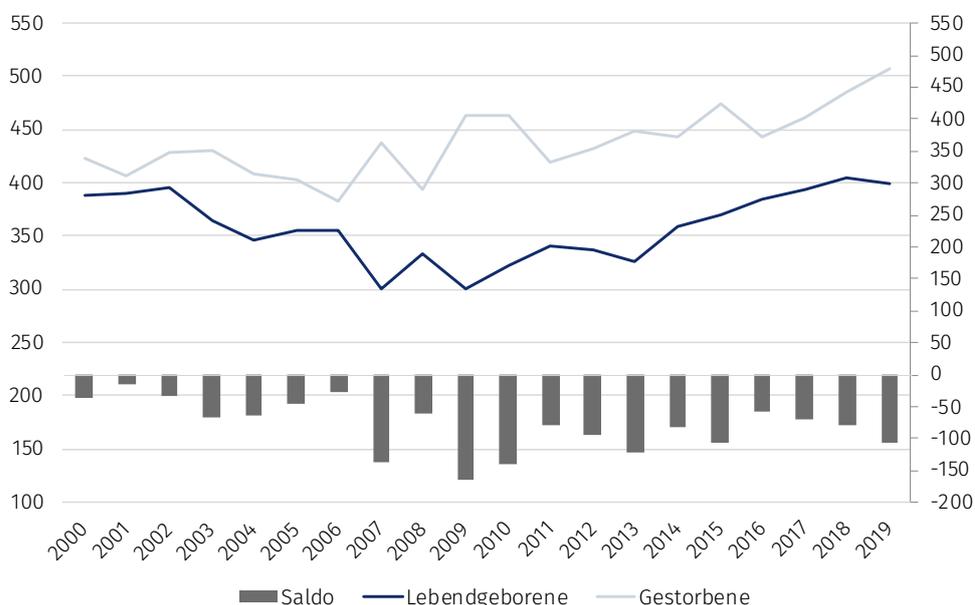


Abbildung 9: Natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Heinsberg

Quelle: Regionalstatistik

Aufgrund des insgesamt ansteigenden Anteils von alten Menschen in Heinsberg und der im Vergleich dazu nur geringfügigen Zunahme der Lebenserwartung, ist künftig jedoch auch von einer zunehmend steigenden Zahl Verstorbener pro Jahr auszugehen. Zusammengefasst ist von einem mittelfristig stagnierenden und langfristig zunehmenden negativen natürlichen Bevölkerungssaldo auszugehen.



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Wanderungsbewegungen

Im Vergleich zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung besitzen die Wanderungsbewegungen für die Stadt bisher einen entscheidenden Faktor für die Gesamtentwicklung der Bevölkerung der Stadt. Die Entwicklung der Wanderungszahlen verlief in den vergangenen Jahren in Heinsberg vorwiegend homogen, wobei sich ein Anstieg der Wanderungsbewegungen insgesamt feststellen lässt. So haben sowohl die Zuwanderungen nach Heinsberg, als auch die Abwanderungen aus der Stadt in den vergangenen Jahren zugenommen.

Seit 1985 bis 2002 lag in Heinsberg durchgängig ein positives Wanderungssaldo vor. Im Zeitraum 2003 bis 2009 sind vereinzelt Abwanderungsüberschüsse festzustellen, beispielsweise in 2006 mit einem Extremwert von -122.

Seit 2011 werden wiederum ausschließlich positive Wanderungssalden verzeichnet, deren Spitze mit +492 Wanderungsüberschuss im Jahre 2015 erreicht wurde. Diese erhöhten Zuzugszahlen stehen unter anderem im Zusammenhang mit dem verstärkten Zuzug aus dem Ausland im Zeitraum 2015 bis etwa 2017.

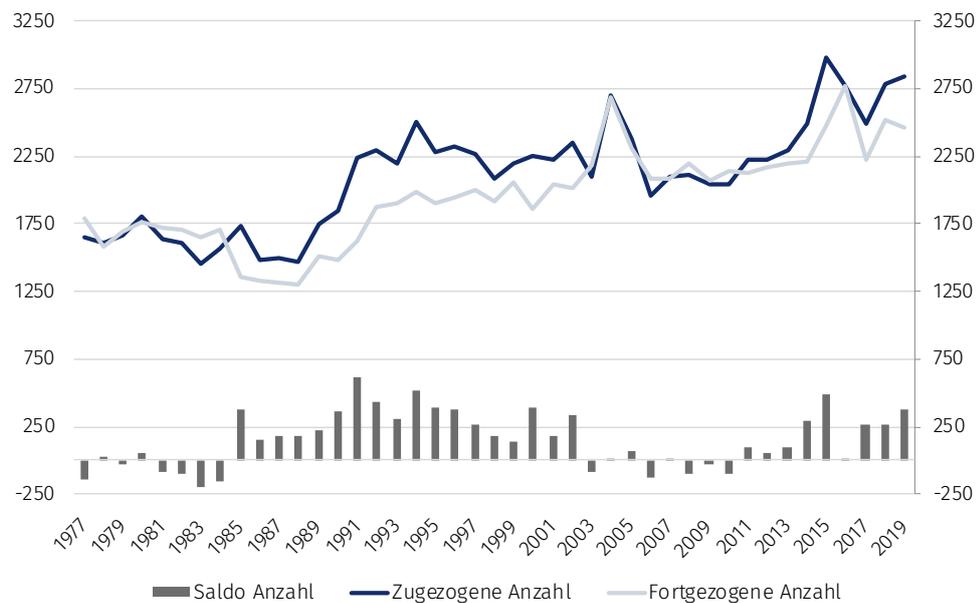


Abbildung 10: Entwicklung der Wanderungsbewegungen von und zur Stadt Heinsberg
Quelle: Regionalstatistik

Nach der Zuwanderungsspitze im Jahr 2015 und einer Abwanderungsspitze im Jahr 2016 liegen die Zu- aber auch die Abwanderungen auf einem weiterhin hohen Niveau, wobei seit 2017 durchgängig ein Saldo von mehr als + 250 neuen Einwohnerinnen und Einwohnern festzuhalten ist.

Die Entwicklung der Zuwanderung und deren zuletzt weiterhin größere Zahl im Vergleich zu den Abwanderungen lassen auch im Trend einen Wanderungszugewinn für die Stadt Heinsberg in den kommenden Jahren erwarten, der die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung bisher mehr als ausgleicht. In Heinsberg steigt demnach die Bevölkerung etwa seit 2012 und seitdem um rund 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner.



Demographischer Wandel

Auch in Heinsberg sind die Auswirkungen des Demographischen Wandels bereits ersichtlich und diese werden sich in den nächsten Jahren verstärken:

Bei Betrachtung der Entwicklung von Alterskohorten im Zeitraum von 1980 bis 2017, wird für Heinsberg ein prozentualer Anstieg der Altersklassen der über 50-Jährigen deutlich. So steigt der Anteil der Altersgruppe der 50 bis 65-Jährigen von 21,6 % im Jahr 1980 auf 24,4 % in 2017. Bei den Bevölkerungsgruppen unter 30 Jahren kann ein negativer Entwicklungstrend beobachtet werden. Trotzdem können für die Alterskohorten der unter 10-Jährigen sowie 10 bis 20-Jährigen zuletzt noch (geringe) Anteilszunahmen festgehalten werden.

Es ist infolge der Gesamtzusammensetzung der Heinsberger Bevölkerung und entsprechender »Vorbilder« der Entwicklung in vergleichbaren Kommunen davon auszugehen, dass der Anteil der »jungen Alten« (ab 65) und der »Hochbetagten« (ab 80) steigen wird. Zudem ist, beginnend in den kommenden 10 bis 15 Jahren und ebenfalls infolge der heutigen Bevölkerungsstruktur, von einem Anstieg der Sterberate zumindest über den Zeitraum der dann folgenden rund 20 bis 30 Jahre auszugehen.

Mittel- bis langfristig ist somit im Ergebnis von einer zunächst überalterten und schließlich auch abnehmenden Bevölkerung auszugehen. Diese wird sich auf den Teilsegmenten des Wohnungsmarktes sowie auch räumlich unterschiedlich stark verteilen und erhebliche Auswirkungen auf die Stadt(entwicklung) und auch den Arbeitsmarkt nach sich ziehen. Hierbei ist infolge des Überganges ebenfalls geburtenstarker Alterkohorten (sog. »Babyboomer«-Generation) in die Altersgruppe der »Jungen Alten« eine Abnahme der sog. »Konsolidierer« (45 bis 65-jährige) bereits in den kommenden Jahren zu beachten. Dieser Übergang wird einen Schwerpunkt in 5 bis 10 Jahren erreichen.

Durch Zunahme von Sterbefällen und Stagnation bzw. Abnahme von Geburten ist künftig von einer zunächst stagnierenden und anschließend zunehmend negativen Entwicklung des natürlichen Bevölkerungssaldos auszugehen. Unter Berücksichtigung der entsprechenden nationalen/auf NRW bezogenen Trends ist für Heinsberg mittel- bis langfristig von einer stagnierenden und später abnehmenden Anzahl von Geburten auszugehen (demographisch bedingte, abnehmende Zahl potenzieller Eltern infolge geburtenschwacher Jahrgänge). Gestoppt werden könnte dieser Trend durch eine erhebliche Zunahme der Geburtenrate und/oder eine Zuwanderung insbesondere von Frauen in gebärfähigem Alter (oder für spätere Zeiträume auch jüngerer Frauen).

Die aktuell eher im Trend liegende Zuwanderung von »jungen Alten« (=geburtenstarke Jahrgänge) sowie die zuletzt erfolgte Zuwanderung vorwiegend von jungen Männern aus dem Ausland (eine Hauptgruppe von Zuwanderern in 2015) kann demgegenüber lediglich zu einer weiteren Alterung beitragen bzw. die negative Entwicklung des natürlichen Bevölkerungssaldos nicht (alleine) lösen.

Die bisherigen Entwicklungen Heinsbergs zeigen hohe Zuwanderungszahlen bei den unter 18-Jährigen sowie den 30- bis unter 50-Jährigen. Diese sind in den letzten Jahren insbesondere auch durch den Zuzug junger Familien



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

begründet. Die Zuwanderung von Menschen bis 30 Jahre hatte im Jahr 2015 einen Höhepunkt und ist seitdem deutlich zurück gegangen bzw. für die 18 bis 30 Jahre alten Menschen im Saldo leicht negativ.

Ob ein positiver Wanderungssaldo in diesen Altersgruppen in den kommenden Jahren gehalten werden kann, hängt von zahlreichen Faktoren ab. Wanderungsbewegungen auf kleinmaßstäblicher Ebene lassen sich im Vergleich zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung grundsätzlich schlecht fortschreiben oder modellieren, eben da sie von einer Vielzahl von Faktoren abhängen. Allerdings lassen sich die großmaßstäblich sichtbaren Entwicklungen, hier etwa des Landes NRW, auf die Vielzahl von Kommunen übertragen.

Aufgrund der erheblichen Konkurrenz um die im Gesamttrend des demographischen Wandels der inländischen Bevölkerung abnehmende Bevölkerungsgruppe der heutigen »Haushaltsgründer« (25 bis 45-jährige) muss jedoch auch für Heinsberg damit gerechnet werden, dass der negative Trend in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung durch eine Zuwanderung von Familien nicht aufgehoben oder signifikant gemindert werden wird.

Die im Rahmen der bisweilen andauernden Pandemiesituation erfolgte und voraussichtlich darüber hinaus andauernde Entkoppelung von Arbeits- und Wohnort in wesentlichen Teilen der Wirtschaft kann dabei insbesondere als Chance für Mittelstädte und dort für Lagen mit guten infrastrukturellen Angeboten verstanden werden. Ein weiteres Potenzial kann zudem in einer zunehmenden globalen Wanderungsdynamik und somit einer verstärkten Zuwanderung aus dem Ausland sowie hier auch den Nachzug von Familienangehörigen (insbesondere Frauen und Kinder) gesehen werden.

Um aus den genannten Wettbewerben als Zuwanderungs-Profiteur hervorzugehen, müssen Städte möglichst viele Rahmenbedingungen und wesentliche Standortbedingungen potenzieller Zuwanderer erfüllen. Dazu zählen in erster Linie passende, gut geeignete Wohnbauflächen mit möglichst weitergehenden, gut erreichbaren infrastrukturellen Angeboten, die zu den individuellen Standortanforderungen von Wanderungswilligen sowie auch de Preisvorstellungen passen müssen.

Um hier in Heinsberg entsprechend geeignete Flächen anzubieten, werden wesentliche Standortvoraussetzungen Wanderungswilliger in den Steckbriefen zu den Potenzialflächen im Anhang dieser Begründung ausgewertet und mit entsprechenden Empfehlungen versehen. Hier sind etwa möglichst fußläufige Entfernungen zu ÖPNV-Verbindungen sowie auch zu Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen und Kitas sowie zu Nahversorgungsstrukturen bewertet, die jeweils auch in der Konkurrenz zu entsprechenden Standorten in anderen vergleichbaren Städten zu verstehen sind.

Die o.g. Zuwanderung von Menschen der Alterskohorte der »Jungen Alten« erfordert insbesondere hervorragend angebundene Standorte und zentrale Lagen. Auch hier stehen die Kommunen in einem Wettbewerb, um die besten Standorte, Preise und Angebote. Die genannten Steckbriefe bieten hier ebenfalls einen entsprechenden Vergleichsmaßstab nicht nur für die Bewertung der Standorte innerhalb von Heinsberg, sondern auch im überregionalen Kontext.



Sicher ist, dass Wanderungsbewegungen kurz- bis mittelfristig für Heinsberg zunächst noch den entscheidenden Einflussfaktor der Bevölkerungsentwicklung darstellen werden. Mit zunehmender Dynamik des Demographischen Wandels wird diese voraussichtlich von der »Alterung der Bevölkerung« und dem damit verbundenen negativen Saldo in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung jedoch zunehmend überlagert.

Weitere Annahmen zur Entwicklung der Wanderungsbewegungen in Heinsberg werden in den folgenden Ausführungen zu den Bevölkerungsprognosen beschrieben.

3.1.2 Bevölkerungsprognosen

Zur Vorbereitung der Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs werden insgesamt drei Szenarien der künftigen Bevölkerungsentwicklung gegenübergestellt, die den künftigen Anstieg, die Stagnation sowie auch eine Schrumpfung der Gesamtbevölkerung Heinsbergs abbilden.

IT.NRW: Abnahme Stagnation der Gesamtbevölkerung nach den Vorausberechnungen von IT.NRW

pwp Stagnation: Stagnation der Gesamtbevölkerung

pwp Wachstum +2.500: Anstieg der Gesamtbevölkerung von 2019 auf 2035 um 2.500 Personen

Prognose: IT.NRW Basis und Analyse

Die Vorausberechnungen des IT.NRW auf Grundlage des Mikrozensus werden in die Berechnungsmethoden »Basis« und »Analyse« unterteilt. Als Grundlage der Gemeindemodellrechnung wurde die Ausgangsbevölkerung zum Stichtag 01.01.2018 herangezogen. Zwar werden die Bevölkerungszahlen seitens IT.NRW fortgeschrieben und diese Werte hier auch der prognostizierten Bevölkerungszahl gegenübergestellt, eine neuere Prognose ist jedoch zum aktuellen Zeitpunkt in der Landesdatenbank NRW nicht verfügbar.

Die Berechnung der Bevölkerungsentwicklung durch IT.NRW erfolgt unter Berücksichtigung von zwei Untervarianten der Modellierung. Das Modell »Analyse« berücksichtigt im Wesentlichen die fortgeschriebene natürliche Bevölkerungsentwicklung. Sie gibt somit die Bevölkerungsvorausberechnung aufgrund der Salden von Geburten und Sterbefällen unter besonderer Berücksichtigung der bisherigen demographischen Zusammensetzung der Stadt wieder. Diese Berechnung führt für Heinsberg bis 2035 zu einer abnehmenden Bevölkerungsentwicklung.

Die »Basis«-Variante geht darüber hinaus und bezieht einen Faktor zugunsten von Wanderungen und Migration mit in die Berechnung ein. Diese Annahmen führen nach einem zwischenzeitigen Bevölkerungsmaximum zum 01.01.2029 von rund 42.004 Einwohnerinnen und Einwohnern zu einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung bis 2035.

Die prognostizierten Bevölkerungszahlen beider Varianten sind durch die reale Entwicklung tatsächlich bereits überholt. Am 31.12.2020 wurde das



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

genannte Maximum um +472 Einwohnerinnen und Einwohner überschritten. IT.NRW führt dazu aus:

Darüber hinaus lässt sich bei der Analyse der Ergebnisse feststellen, dass die angewandte Berechnungsmethode in vereinzelt Städten und Gemeinden die zukünftige Entwicklung der Bevölkerung nicht adäquat abbildet.

Insbesondere Gemeinden mit einer Zentralen Unterbringungseinrichtung für Schutzsuchende zeigen im gewählten Referenzzeitraum 2012 bis 2017 schwankende Zu- und Fortzugszahlen, die mitunter deutlich von Jahr zu Jahr voneinander abweichen; abgeschwächt zeigt sich dies mitunter auch in Gemeinden, in die Schutzsuchende zugewiesen wurden. In der Modellrechnung war daher die Ableitung eindeutiger Entwicklungstrends auf Basis der empirischen Wanderungsbewegungen mitunter erschwert. Vor diesem Hintergrund sind die Ergebnisse für einzelne Gemeinden mit Blick auf die dort existierenden spezifischen Gegebenheiten, wie z.B. Aufnahmeeinrichtungen für Schutzsuchende, zu interpretieren.

Insbesondere die nach Einzelaltersjahren und Geschlecht gegliederten Bevölkerungszahlen sind mit zunehmendem Abstand zum Ausgangsjahr mit einer höheren Unsicherheit behaftet.

Prognose: pwp Stagnation

Die Variante »pwp Stagnation« entspricht vom Ergebnis der Variante »IT.NRW Analyse«. Hierbei führen jedoch unterschiedliche Annahmen zu dem nahezu identischen Ergebnis:

Dieses Szenario bildet die Annahme ab, dass die Bevölkerungszahlen der Stadt Heinsberg in den nächsten 16 Jahren stagnieren und weder ein Wachstum noch eine Schrumpfung der Bevölkerung zu erwarten ist. Bei dieser Prognose wird davon ausgegangen, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung durch Geburten und Sterbefälle auf dem Niveau der Bestandserhaltung liegt.

Zusätzlich wird ein Wanderungssaldo von 0 angenommen, womit die Anzahl der Fortzüge der Anzahl der Zuzüge entspricht. Alternativ kann auch unterstellt werden, dass das negative Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung durch Wanderungszugewinne im Verhältnis 1 zu 1 ausgeglichen wird. Die prognostizierten 41.845 Einwohnerinnen und Einwohner entsprechen dabei dem Eingangswert vom 01.01.2019, hier aus der kommunalen Einwohnermeldedatei. Bis zum 01.01.2021 ist auch dieser Wert bereits auf 42.236 Einwohnerinnen und Einwohner in Heinsberg angestiegen und somit als überholt anzusehen.

Prognose: pwp Wachstum +2.500

Für Heinsberg wurde bereits bei der ersten Zusammenstellung der verschiedenen Varianten der Bevölkerungsentwicklung für den Flächennutzungsplan davon ausgegangen, dass sich voraussichtlich eine andere Bevölkerungsentwicklung einstellen wird, als dies von IT.NRW prognostiziert wurde. Begründet ist dies durch die besondere Bedeutung der Stadt Heinsberg für den Kreis und die Region sowie auch die Bedeutungszunahme infolge des



ergänzten Anschlusses über die B 56 an die A 2 (NL) ab Mai 2017 sowie die Wiederaufnahme des Bahnbetriebes ab Dezember 2013.

Um die Annahmen eines Bevölkerungszuwachses im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes adäquat abzubilden, wurde bis 2035 ein pauschaler Anstieg der Bevölkerung um insgesamt 2.500 Einwohnerinnen und Einwohner angenommen. Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von 147,1 Einwohnerinnen und Einwohner über einen Untersuchungszeitraum von 17 Jahren. Laut kommunaler Einwohnermeldedatei hat in den vergangenen zwei Jahren ein Bevölkerungszuwachs von 195,5 Einwohnerinnen und Einwohnern jährlich stattgefunden, laut den Daten von IT.NRW erfolgte zwischen 2017 und 2020 in Heinsberg sogar ein Bevölkerungszuwachs von 267,6 Einwohnerinnen und Einwohnern jährlich.

Unter Berücksichtigung eines zunehmenden Anteiles der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung infolge des Demographischen Wandels in Heinsberg und unter Berücksichtigung der zuletzt festgestellten Zuwanderung kann somit die hier angenommene Entwicklung von + 2.500 Einwohnerinnen und Einwohnern zwischen 2017 und 2025 als realistischer Entwicklungspfad angesehen werden.

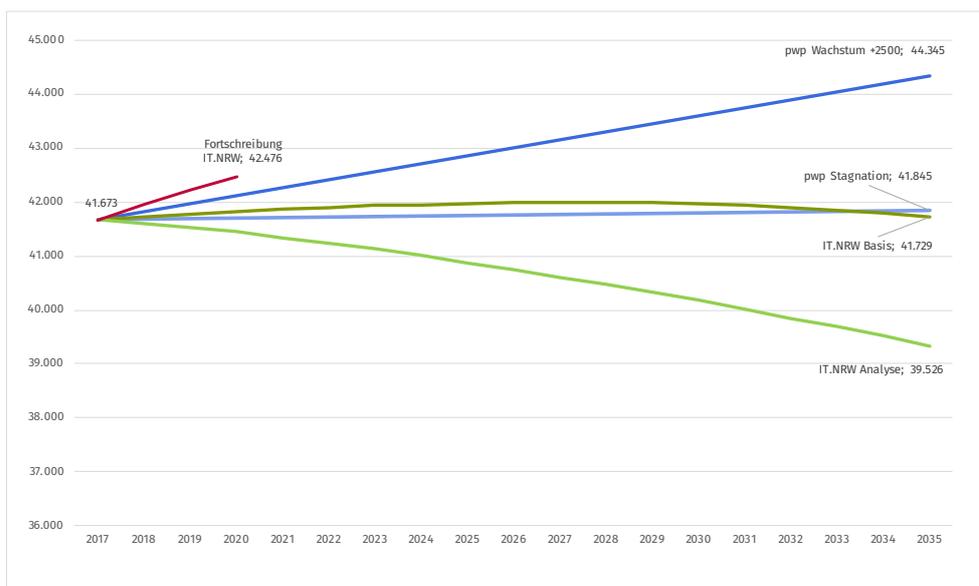


Abbildung 11: Bevölkerungsprognosen der Stadt Heinsberg im Vergleich
Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Daten von IT.NRW

Einordnung der Daten von IT.NRW

Im Rahmen der Statistik des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen wird jeweils das Stichdatum 01.01. für die Bevölkerungsprognosen verwendet. Die ermittelten Bevölkerungszahlen in der Vergangenheit entsprechen dabei dem Wert der amtlichen Bevölkerungsstatistik jeweils vom 31.12. Vereinfachend wird im Rahmen dieser Untersuchung der Wert gleichgesetzt; d.h. der Prognosewert für das Jahr 2035 entspricht dem Wert vom 31.12.2035 bzw. dem 01.01.2036.



3.2 Wohnbauflächenbedarf

Die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes bis 2035 basiert auf der Methodik, die im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen vorgegeben wird. In den Ausführungen des LEP NRW sind jedoch verschiedene Wege der Ermittlung der Wohnbauflächenbedarfe üblich, die sich jeweils im Detail unterscheiden, etwa hinsichtlich der Berücksichtigung eines regionalen Verteilungsschlüssels.

Grundsätzlich basieren die Ermittlungsmethoden auf demselben Ansatz, der ursprünglich vom Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) entwickelt (im Weiteren als vereinfachtes Komponentenmodell) sowie infolge der Begutachtung zur Neuaufstellung des LEP NRW durch das Gutachten »Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen« des Lehrstuhles und Institutes für Stadtbauwesen und Stadtverkehr der RWTH Aachen University (ISB) von Oktober 2012 aktualisiert wurde.

Im Wesentlichen unterscheiden die Varianten sich hinsichtlich der Berücksichtigung der:

- zwischenzeitigen Haushaltsmaxima (bleiben hier unberücksichtigt),
- Haushalte ohne eigene Wohnung (mit 2,3 % bei den aktuellen sowie auch bei den prognostizierten Haushalten berücksichtigt),
- Zweit- und Ferienwohnungen (werden mit 1,3 % angenommen und von den heutigen Wohnungen abgezogen),
- Fluktuationsreserve zur Gewährleistung eines ausreichenden Wohnungsangebots für Um- bzw. Zuzugswillige (wird mit pauschal 1 % angenommen und von den heutigen Wohnungen abgezogen),
- Berücksichtigung der Leerstände, die über die 3 % der Wohnungsbestände hinausreichen - erst ab 3 % werden Leerstände als relevante Größe bei der Ermittlung der Wohnbauflächenbedarfe berücksichtigt, Wohnungen stehen zwischen Weg- und Zuzug, für Wohnungsrenovierungen und bauliche Maßnahmen (etwa Modernisierungen, Zusammenlegungen, Teilungen) bis zu 3 Monate leer, ohne dass hierdurch strukturelle Defizite des Wohnungsmarktes oder spekulative Leerstände angezeigt werden (bleibt aufgrund der Geringfügigkeit von 0,15 %-Punkten oberhalb der 3 % sowie fehlender fortgeschriebener Daten des Mikrozensus 2011 unberücksichtigt) sowie
- Annahme eines Grundbedarfes insbesondere bei (Leerstands-)Überhängen (bleibt hier unberücksichtigt - Überhänge werden vollständig mindernd auf die weiteren Komponenten angesetzt).

Die Originaldaten des Wohnungsbestandes sowie der Haushalte werden demnach bereinigt und nur die jeweils relevanten Bestände und Haushalte bei der Bedarfsermittlung angesetzt. Des Weiteren wird bei der Ermittlung der Bedarfe auf ein (hinsichtlich der Leerstände vereinfachtes) Komponentenmodell gem. ursprünglicher Methodik des ILS abgestellt.



Abbildung 12: Ermittlung des Gesamtbedarfes

Quelle: Eigene Darstellung

Der Bedarf setzt sich demnach zusammen aus folgenden Komponenten:

- dem relevanten Nachholbedarf (aus der Differenz zwischen relevanten Haushalten und relevanten Wohnungen; Wert wird gemäß ILS-Methodik zu 80 % angesetzt - negative Werte werden als Überhang in die Berechnung eingestellt),
- dem Ersatzbedarf für abgerissene, zusammengelegte oder aus anderen Gründen nicht mehr nutzbare Wohnungen (jährlich 0,2 Prozent des Wohnungsbestandes - hier werden Wiedernutzungen bereits berücksichtigt) und
- dem Neubedarf, der sich aus der Veränderung der Haushaltszahlen im Planungszeitraum ergibt (Wert wird gemäß ILS-Methodik zu 80 % angesetzt, die verbleibenden 20 % des Neubedarfs sollen gemäß Methodik durch Nachverdichtungen und Umwidmungen im Bestand realisiert werden).

Die hier eingesetzte Methodik sowie die Ergebnisse werden im weiteren Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes mit der Regionalplanungsbehörde (Bezirksregierung Köln) abgestimmt.

Entscheidender Faktor für die Prognose der Wohnbauflächenbedarfe ist somit neben der angenommenen Bevölkerungsentwicklung und der Anzahl der bestehenden Wohnungen (damit sind Wohnungen sowohl in Mehrfamilien- als auch in Einfamilienhäusern gemeint) die Entwicklung der Personenanzahl pro Haushalt.

Herleitung von Haushalten

Die Haushaltsgößen der Stadt Heinsberg für das Jahr 2035 sind eine Schätzung. Das statistische Bundesamt geht davon aus, dass die durchschnittliche Haushaltsgöße in den westdeutschen Flächenländern bis in das Jahr 2035 auf 1,94 Personen pro Haushalt (sog. Trendvariante) zurückgeht. Aufgrund der aktuell hohen Haushaltsgöße der Stadt Heinsberg, die im Jahre 2017 bei 2,45 Personen pro Haushalt lag, wird eine derart starke Reduktion der durchschnittlichen Haushaltsgöße als unrealistisch eingestuft.



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Stattdessen wird unter Verweis auf Tabelle 28 der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg 2019 (des Büros InWis) von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,2 Personen ausgegangen. Für 2035 ist etwa infolge des Demographischen Wandels, hier als direkte Folge der Alterung der Bevölkerung (zunächst aus dem Haushalt ausziehende Kinder, später versterbender Ehepartner) aber auch aufgrund weiterer demographischer Prozesse, wie der Pluralisierung der Lebensstile oder der Singularisierung der Gesellschaft bzw. der Wohnformen, von einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,2 auf 2,0 Personen je Haushalt auszugehen. Die Annahme der Verringerung der Haushaltsgrößen hier für 2035 angenommen, stimmt mit der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg 2019 für das Jahr 2030 überein.

Die Haushalte für 2017 und 2035 ergeben sich aus der Division der Einwohnerzahlen mit der jeweiligen durchschnittlichen Haushaltsgröße.

Formeln

$$\text{Relevante Haushalte} = \text{Haushalte} \times 0,977$$

$$\text{Relevante Wohneinheiten} = \text{Wohneinheiten} \times 0,977$$

$$\text{Nachholbedarf} = \text{Relevante Haushalte} - \text{Relevante Wohnungen} \times 0,8$$

$$\text{Ersatzbedarf} = 18 \times \text{Relevante Wohneinheiten} \times 0,002$$

$$\text{Neubedarf} = (\text{Relevante Haushalte 2035} - \text{Relevante Haushalte 2017}) \times 0,8$$

Als Basisjahr der Prognose wird das Basisjahr der Bevölkerungsprognose von IT.NRW angesetzt.

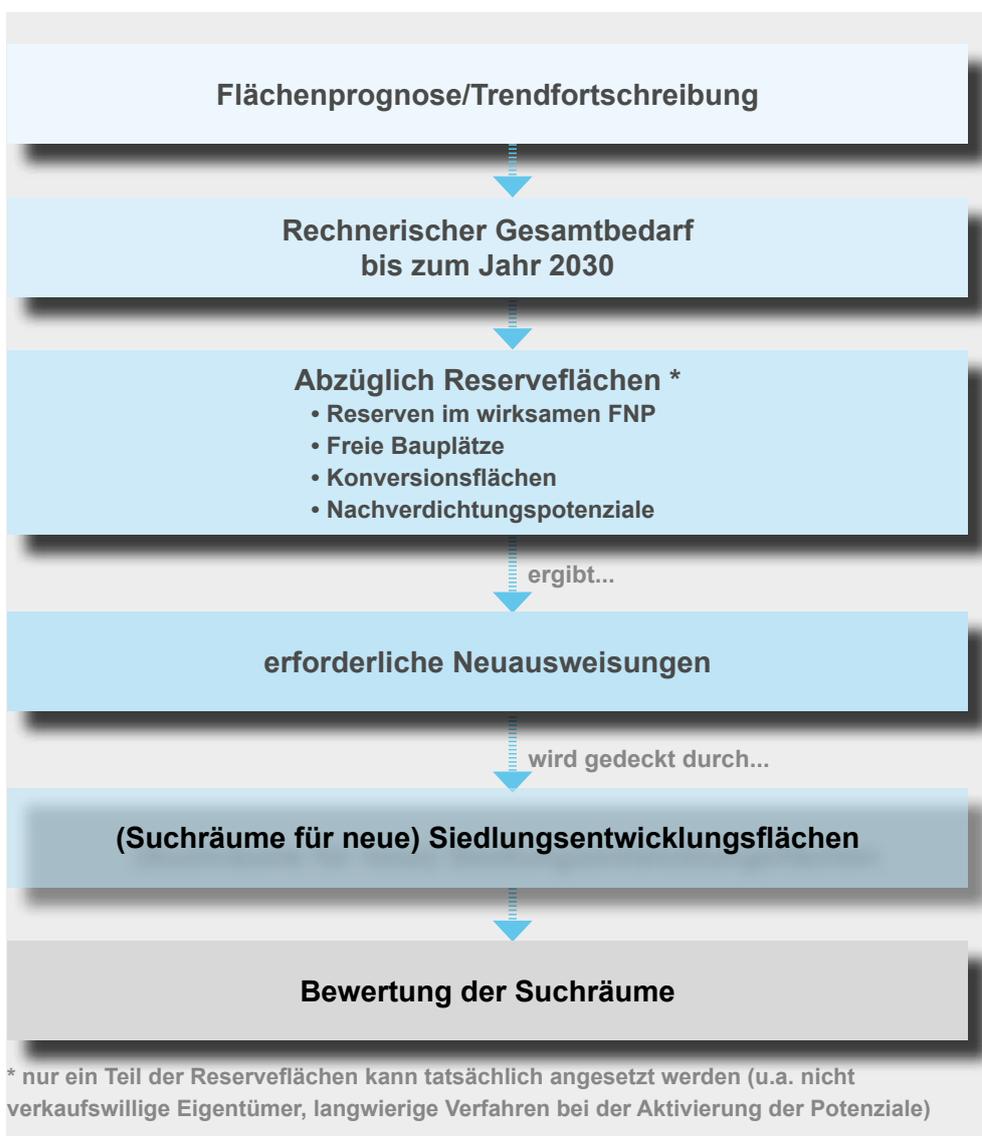


Abbildung 13: Vorgehen zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes
Quelle: Eigene Darstellung



Ermittlung des Wohnbedarfs

	pwp Stagnation	pwp Wachstum +2.500	IT.NRW Basis	IT.NRW Analyse	
Einwohner 1.1.2018 (IT.NRW)	41.673	41.673	41.673	41.673	
Einwohner 2035 (eigene und IT.NRW)	41.845	44.345	39.335	41.729	
Geschätzte Haushaltsgröße 2020	2,20	2,20	2,20	2,20	
Geschätzte Haushaltsgröße Zieljahr 2035	2,00	2,00	2,00	2,00	
Relevante Haushalte 2018	18.507	18.507	18.507	18.507	2,3 % der Haushalte ohne eigene Wohnung abgezogen
Relevante Haushalte Zieljahr 2035	20.441	21.663	20.519	19.215	2,3 % der Haushalte ohne eigene Wohnung abgezogen
Relevante Wohnungen 31.12.2017 (Gesamt)	18.889 (19.334)	18.889 (19.334)	18.889 (19.334)	18.889 (19.334)	
Nachholbedarf (80 % angesetzt)	-310 WE	-310 WE	-310 WE	-310 WE	Relev. Haushalte 2018 minus relev. Wohnungen- 2018 x 0,8
Ersatzbedarf (50 % angesetzt)	660 WE	660 WE	660 WE	660 WE	Wohnungen 2018 x 0,004 p.a. x 17 Jahre x 0,5
Neubedarf (80 % angesetzt)	1.550 WE	2.520 WE	1.610 WE	570 WE	rel. Haushalte 2035 - minus rel. Haushalte 2018 x 0,8
Gesamtbedarf in Wohneinheiten	1.900 WE	2.870 WE	1.960 WE	920 WE	
IT.NRW geht von einem stagnierenden bis abnehmendem Trend der Bevölkerungsentwicklung aus. Nach eigenen Erhebungen der Stadt Heinsberg sowie auch der Fortlauf der Bevölkerungsentwicklung seit der Prognose (Datenbasis 2018) zeigt ein deutliches Bevölkerungswachstum auf zuletzt 42.476 Einwohnerinnen und Einwohner (am 31.12.2020). Somit ist grundsätzlich von einem wachsenden Trend entsprechend Variante pwp Wachstum +2.500 auszugehen.					

Tabelle 3: Ermittlung des Wohnbedarfs bis 2035 nach dem Komponentenmodell

Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage der Daten von IT.NRW

Zum Abgleich und zur Verifikation der ermittelten Bedarfe wurden diese zudem auch nach der Methodik des Regionalverbandes Ruhr gerechnet und die Berechnung in den Anhang dieser Begründung gestellt. Dabei ergeben sich etwas höhere Bedarfe. Die dort verwendete Methodik soll hier jedoch nicht angewendet werden; die Berechnung dient nur zur weiteren Einordnung der anzusetzenden Bedarfe (für die nach dem Komponentenmodell nach ILS ermittelten Werte gilt somit, dass hier jeweils ein Wert im oberen Bereich angesetzt werden sollte).



3.2.1 Herleitung des Flächenbedarfs

Der ermittelte Bedarf wird anhand siedlungsstrukturtypischer Dichtewerte in Bauland umgerechnet, wobei unterschiedliche Dichtewerte angenommen und daraus resultierend Bandbreiten des Flächenbedarfes errechnet werden.

	pwp Stagnation	pwp Wachstum +2.500	IT.NRW Basis	IT.NRW Analyse
Flächenbedarf hoch verdichtet (40WE/ha)	47,5	71,8	49,0	23,0
Flächenbedarf dichte Bebauung ha (30WE/ha)	63,3	95,7	65,3	30,7
Flächenbedarf mitteldichte Bebauung ha (26WE/ha)	73,1	110,4	75,4	35,4
Flächenbedarf aufgelockerte Bebauung ha (20WE/ha)	95,0	143,5	98,0	46,0

Tabelle 4: Herleitung des Flächenbedarfes bis 2035

Quelle: Eigene Berechnungen nach IT.NRW

3.2.2 Untersuchung der Reserveflächen in Heinsberg

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB muss im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes belegt werden, dass die »städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung« erfolgt. Des Weiteren gelten hierzu die näher eingrenzenden Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB (sog. »Bodenschutzklausel«). Demgemäß sind Gründe zu finden, die für eine Bebauung von Nachverdichtungspotenzialen sprechen, bevor eine Neudarstellung in den Ortsteilen diskutiert werden kann.

Den ermittelten Flächenbedarfen sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung aufgrund des Vorranges der Innenentwicklung vorhandene Reserveflächen in der Stadt gegenüber zu stellen. Für Heinsberg kann dabei auf die Zahlen und konkrete Flächenpolygone des Siedlungsflächenmonitorings zurückgegriffen werden. Dieses wird in Form einer Datenbank bei der Bezirksregierung Köln geführt.

Die enthaltenen Flächen und Informationen stammen aus einer automatisierten und auf Grundlage von Hinweisen und neuen Erkenntnissen fortgeschriebenen Erhebung und werden im Rahmen eines permanenten Abstimmungsprozesses zwischen Stadt und Bezirksregierung in unregelmäßigen Abständen aktualisiert. Dabei werden etwa neue Flächen erfasst oder alte, nicht entwickelbare verworfen bzw. bereits entwickelte Flächen aus der Datenbank ausgetragen/deren Bebauung vermerkt.

Im September 2019 erfolgte ein Datensatz-Abzug des Siedlungsflächenmonitorings, dessen enthaltene Polygone und Datensätze für die Reserveflächenzusammenstellung im Rahmen der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung vertiefend ausgewertet wurden.

Entsprechend der Vorgaben des BauGB wurden zusätzlich zu den Flächen des Siedlungsflächenmonitorings in Heinsberg weitere große zusammen-



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

hängende Flächen innerhalb des Siedlungskörpers identifiziert, die bisher unbebaut sind. Insgesamt wurden so demnach 59 Flächen in der Stadt als Binnenentwicklungspotenzial erfasst, weitere 741 sind auf das Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung zurückzuführen. 288 Flächen wurden aufgrund zwischenzeitlicher Flächeninanspruchnahmen verworfen, 45 liegen innerhalb der näher untersuchten Potenzialflächen. Diese Flächen bleiben in den weiteren Ausführungen unberücksichtigt.

Das Siedlungsflächenmonitoring basiert auf einer Auswertung von vollständigen Flurstücken und enthält somit Flächen jeweils in voller Grundstückstiefe. Infolge der planungsrechtlich verbindlicheren Regelung durch die Ortslagensatzungen sollen die für eine Bebauung ohnehin nicht nutzbaren Flächennutzungsplandarstellungen im Rahmen der Neuaufstellung zurückgenommen werden.

Das Siedlungsflächenmonitoring wird zur Entwurfsfassung des Flächennutzungsplanes aktualisiert. Nach derzeitigen Kenntnisstand werden derzeit 133 ha regionalplanerisch zugesichert.

Zu den verbliebenen 467 Reserveflächen erfolgte ein Verschnitt mit geplanten Rücknahmen bisheriger Darstellungen am Siedlungsrand, um sicherzustellen, dass keine Flächen, auch keine Teilflächen, doppelt berücksichtigt werden.

Anschließend wurden die enthaltenen Polygone und Datensätze in gewerbliche sowie wohnbezogene Reserven differenziert. Einige Flächen sind dabei nicht zweifelsfrei bzw. eindeutig zuzuordnen. Da diese in der Regel im räumlichen Zusammenhang mit bestehenden Wohnnutzungen und/oder gemischten Bauflächendarstellungen stehen, wurden sie bei der Reserveflächenzusammenstellung im Sinne der Wohnbauflächenbedarfe/-darstellungen berücksichtigt, da hier ohnehin nur eine sehr eingeschränkte gewerbliche Entwicklung möglich wäre (erfolgt auch, um eine Verfestigung von Gemengelagen und neue Nutzungskonflikte zu vermeiden).

Die Bedarfe wurden auf Grundlage der damals aktuell vorliegenden Bevölkerungsdaten vom 31.12.2017 ermittelt. Jegliche seit dem entwickelte Flächen (und damit auch zugewonnene Einwohnerinnen und Einwohner) sind demnach bedarfsmindernd anzusetzen bzw. verringern die Erforderlichkeit der Ausweisung neuer Flächen für neue Einwohnerinnen und Einwohner.

Zwischenzeitig entwickelte Flächen etwa in jüngeren Bebauungsplänen, sind in der Gesamtbilanz von den Bedarfen abzuziehen und müssen daher auch im weiteren nicht (und insbesondere nicht tagesaktuell) weiter differenziert nachgehalten und untersucht werden. Die in den weiten Unterkapiteln angenommenen prozentualen Pauschalansätze für einzelne Flächengruppen dienen bereits dazu, für die ermittelten Reserveflächen einen realistischen Ansatz für die Flächennutzungsplanung darzulegen.

Reserven Wohnen

Potenziellen Wohnnutzungen zugeordnete Flächen wurden in die folgenden Kategorien eingeteilt: Reserven in Bebauungsplänen, Reserven überwiegend innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie innerhalb der Satzungen nach § 34 BauGB, weitere Flächen außerhalb von Satzungen sowie Reserveflächen innerhalb von Potenzialflächen. Die einzelnen Flächenkategorien und Ansätze für deren Berücksichtigung werden in den folgenden Kapiteln erläutert.



Exkurs Ortslagensatzung/Rücknahmen am Siedlungsrand

Heinsberg zeichnet sich dadurch aus, dass große Teile sowohl der größeren Stadtteile als auch der kleineren Ortschaften durch Satzungen nach § 34 BauGB (Ortslagensatzungen) gesichert sind. Von Satzungen werden in Heinsberg auch Straßensiedlungen und teilweise sehr kleine Ortschaften einschließlich zersplitterter Siedlungsstrukturen überspannt. Die Ortslagensatzungen definieren den »Innenbereich« planungsrechtlich eindeutig.

Gemäß § 34 BauGB können sowohl für Flächen innerhalb der Ortslagensatzungen als auch für Baulücken, die im Zusammenhang der bebauten Ortsteile liegen, Baugenehmigungen erteilt werden, wenn zumindest die Erschließung gesichert ist und die geplanten Bauvorhaben sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Des Weiteren müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Für solche Flächen ist demnach die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Die Ortslagensatzungen stellen somit eine Bebauung sicher, verhindern aber andererseits auch, dass in den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes eine planerisch ungesteuerte und unerwünschte Bebauung, etwa in einer zweiten Baureihe entlang von Straßen erfolgt. Über den Geltungsbereich der Ortslagensatzungen sind in Heinsberg in der Regel Grundstücke in einer lediglich einreihig bebaubaren Tiefe von rund 20 bis 30 m gesichert. Obwohl die Darstellungen des Flächennutzungsplanes grundsätzlich nicht parzellenscharf erfolgen, basieren sie im bisher wirksamen Flächennutzungsplanes auf Flurstücksgrenzen und umfassen hier teilweise rund 100 m tiefe Grundstücke (von der Straße aus gemessen).

Aus entsprechenden Darstellungen kann unter Umständen eine Bebauung in zweiter Reihe, bzw. eine sogenannte Hinterliegerbebauung abgeleitet werden. Die tiefen Baugrundstücke dienen insbesondere der Errichtung von (häufig landwirtschaftlich genutzten) Nebengebäuden, jedoch (in der Regel) nicht für Wohngebäude in zweiter Reihe. Die Darstellungen berücksichtigten somit insbesondere die zahlreichen landwirtschaftlichen Nutzungen. Eine weitergehende Notwendigkeit für die Darstellung der tiefen Grundstücke ist auch infolge der abnehmenden Anzahl an Betrieben und der Aufgabe der kleineren Nebenerwerbsstellen auf der einen Seite sowie der Privilegierung landwirtschaftlicher Nutzungen im planerischen Außenbereich auf der anderen Seite nicht weiter gegeben.

Zudem ist eine Bebauung in zweiter Reihe grundsätzlich planerisch unerwünscht: Genehmigungen im Sinne des § 34 BauGB lösen für die Ortsränder Präzedenzfälle aus, die zu einer städtebaulich ungesteuerten Entwicklung führen und sind daher im Regelfall abzulehnen. Die Erschließung einzelner Grundstücke etwa als sog. Pfeifenkopf- oder Hammergrundstücke ist planungs- sowie auch eigentumsrechtlich und auch hinsichtlich der Ver- und Entsorgung problematisch und wurde daher auch im Rahmen verschiedener Urteile als grundsätzlich unvereinbar mit der gebotenen städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB beurteilt. Für solche Flächen in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, auf denen am Ortsrand explizit eine Weiterentwicklung in die Landschaft hinein gewünscht ist, sind grundsätzlich Bebauungspläne aufzustellen.



Reserven in Bebauungsplänen

Unter »Reserveflächen innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne« werden alle Reserveflächen zusammengefasst, die vollständig innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes liegen, aber bisher nicht bebaut wurden. Für einen geringen Teil der Flächen ist in den jeweiligen Bebauungsplänen kein konkretes Baurecht vorgesehen, diese bleiben unberücksichtigt (3 Flächen mit zusammen 0,3 ha).

Die Gründe für eine bisher nicht erfolgte Bebauung der verbliebenen Reserven in Bebauungsplänen sind insbesondere auf die Interessen und Wünsche von Eigentümerinnen und Eigentümern zurückzuführen, hier etwa auf eine private Bevorratung (als Gartenflächen oder etwa für Familienangehörige) oder der Wunsch der Erzielung einer konkreten Preisvorstellung. Aufgrund des seit 2022 angestiegenen Bauzins- und Hypothekenzinsniveaus gepaart mit einem deutlichen Anstieg der Baukosten ist Wohnungsbau mit exponentiell höheren Kosten als in den Vorjahren verbunden. Dies schreckt potenzielle Bauherren von einer Investition eher ab.

Daneben sind diverse Restriktionen auf den Flächen, etwa Altlasten oder ökologisch relevante Strukturen, die Kosten einer Entwicklung sowie Vergleichbares Gründe dafür, dass diese Flächen bisher nicht bebaut wurden. Ein Hinderungsgrund, der ebenfalls potenziell gegen die Entwicklung der Flächen sprechen kann, ist die Erforderlichkeit einer erneuten artenschutzrechtlichen Bewertung. Diese kann etwa sieben Jahre nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes unter Umständen (sofern sich eine neue, von den Annahmen des Bebauungsplanes abweichende, Situation eingestellt hat) erneut erforderlich werden, um sicher artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne des BNatSchG auszuschließen.

Die Reserven in rechtskräftigen Bebauungsplänen entziehen sich weitgehend der Handhabe der Stadt und können daher auch nicht vollständig für eine Bebauung bis im Jahr 2035 angenommen werden. In Heinsberg finden sich hier insgesamt 136 Flächen, die zusammengenommen eine Fläche von 21,2 ha umfassen. Für den Flächennutzungsplan wird angenommen, dass bis 2035 davon insgesamt 70 % entwickelt werden können. Dies entspricht 14,8 ha Fläche, die den ermittelten Bedarfen gegenübergestellt werden sollen.

Reserven überwiegend innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie innerhalb der Satzungen nach § 34 BauGB

Das Siedlungsflächenmonitoring für die Stadt umfasst insgesamt 247 bisher nicht bebaute Grundstücke im Geltungsbereich einer Ortslagensatzung mit zusammen 49,23 ha.

Nahezu alle bisherigen Siedlungskörper des Stadtgebietes liegen im Geltungsbereich einer Ortslagensatzung. Innerhalb der sog. Innenbereiche/der »im Zusammenhang bebauten Ortsteile« (im Sinne des § 34 BauGB), also der Flächen, die im Rahmen einer planungsrechtlichen Bewertung nicht dem Außenbereich zuzuordnen sind und die weder durch Satzungen, noch durch Bebauungspläne überplant sind, verbleiben lediglich einige wenige Flächen.

Die genannten, kleinteilig strukturierten und über die Siedlungsbereiche weiträumig verteilten Reserveflächen innerhalb der Ortslagensatzungen sind



heute überwiegend garten-, land- und ackerwirtschaftlich genutzt. Bei den Flächen handelt es sich darüber hinaus um private, aus verschiedensten Gründen bevorratete Grundstücke, die sich weitgehend einer Steuerung durch die Stadt entziehen.

Insbesondere für Flächen in den peripheren Ortslagen bestehen aufgrund des (verhältnismäßig geringen) Grundstückspreisniveaus für private Eigentümerinnen und Eigentümer nur schwache Anreize, die zu einer forcierten Binnenentwicklung beitragen könnten. Im zentralen Siedlungsband zwischen Lieck und Oberbruch/Dremmen sind deutlich weniger entsprechende Flächen oder auch unbebaute Blockinnereiche vorhanden. Im Schnitt besitzen die hier berücksichtigten Grundstücke eine Größe von 1.140 qm.

Ungeachtet der mit der dispersen Stadtstruktur und der wenig stark verdichteten Siedlungsstrukturen verbundenen Anforderungen an die Stadtentwicklung, ist für den Flächennutzungsplan dennoch grundsätzlich davon auszugehen, dass innerhalb dieser Flächen ein Teil der ermittelten Flächenbedarfe umgesetzt werden kann. Aufgrund der aufgeführten Einschränkungen muss davon ausgegangen werden, dass lediglich ein untergeordneter Teil bis 2035 tatsächlich entwickelt werden kann bzw. jeweils als Bauland zur Verfügung steht.

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird somit von der Entwicklung von maximal 30 % der aufgeführten Flächen bis 2035 ausgegangen, dies entspricht insgesamt 14,8 ha Fläche, die von den ermittelten Bedarfen abgezogen werden.

Weitere Flächen außerhalb von Satzungen

Für Flächen, die nicht im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegen, bzw. die nicht durch Ortslagensatzungen gesichert sind, darf eine Bebauung lediglich als sog. »privilegiertes Vorhaben« im Sinne des § 35 BauGB errichtet werden. Somit ist in den entsprechenden Flächen des Siedlungsflächenmonitorings die Errichtung einer landwirtschaftlichen Betriebsstelle, nicht jedoch eine davon unabhängige Wohnbebauung zulässig. Demnach stellen die Flächen kein Potenzial dar.

Im Siedlungsflächenmonitoring sind hier jedoch insgesamt 37 Flächen aufgenommen, die auch weder im Geltungsbereich von Bebauungsplänen oder Ortslagensatzungen liegen. Aufgrund der nicht integrierten Lage der Flächen ist auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Diese Flächen sind somit vollständig für eine Bebauung ungeeignet und es ist davon auszugehen, dass die 6,4 ha Flächen tatsächlich keine Reserven darstellen, die bis 2035 entwickelt werden könnten. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden diese Flächen somit nicht berücksichtigt.

Reserveflächen innerhalb der Potenzialflächen

Im Rahmen der Flächenzusammenstellung von Potenzialflächen für die künftig neuen oder beibehaltenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurde ein Abgleich vorgenommen mit den Polygonen des Siedlungsflächenmonitorings (Reserveflächen). Dabei wurden die Polygone der Flächen so



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

miteinander verschnitten, dass die Reserveflächen entweder vollständig innerhalb der Potenzialflächen liegen oder vollständig außerhalb. Eine doppelte Berücksichtigung von Flächen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes kann somit ausgeschlossen werden.

Insgesamt überlagern sich 44 Flächen des Siedlungsflächenmonitorings mit den Potenzialflächen. Diese besitzen eine Größe von insgesamt 14,9 ha. Diese Reserveflächen innerhalb der Potenzialflächen werden im Rahmen der Reserveflächenzusammenstellung nicht berücksichtigt.

3.2.3 Zusammenstellung der Wohnbauflächenbedarfe für die Flächennutzungsplanung

Zusammenstellung Reserven					
	Anzahl Flächen	Größe in ha	Ansatz	berücksichtigte Fläche in ha	
Reserven innerhalb der Potenzialflächen	44	14,90	0	0,00	→ Flächen sollen nicht doppelt angesetzt werden; Potenzialflächen wurden teilweise entsprechend angepasst
Reserven in Bebauungsplänen	139	21,46		14,81	
ohne konkretes Baurecht (B-Plan verhindert Bebauung)	3	0,31	0	0,00	→ Flächen nicht bebaubar
Baulücken in B-Plänen	136	21,16	70	14,81	
Reserven überwiegend innerhalb der Satzungen nach § 34 BauGB	432	49,23	30	14,77	→ Flächen liegen nur teilweise innerhalb der Geltungsbereiche
weitere Flächen außerhalb von Satzungen	37	6,35	0	0,00	
Gesamte Reserveflächen:			29,58		

Abbildung 14: Auflistung der Reserveflächen in Heinsberg
Quelle: Eigene Berechnung (zu aktualisieren)

In Summe werden von den ermittelten Bedarfen somit 29,6 ha abgezogen. Somit verbleibt unter Beachtung der Spielräume in der Flächendichte sowie unter Berücksichtigung eines Entwicklungspfades zwischen der Variante Stagnation (pwp) und Wachstum 2.500 (pwp) ein Flächenbedarf zwischen 60,7 ha und 154,5 ha.

Im Mittel resultiert somit ein Flächenbedarf für Wohnen von rund 107,6 ha bis 2035, also rund 6,0 ha mit 25 Haushalten/ha pro Jahr.

Bei den Flächen handelt es sich um Bruttobauflächen, die durch entsprechende Darstellungen des Flächennutzungsplanes gesichert werden sollen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind hiervon Grünflächen, Straßenverkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsflächen und dergleichen abzuziehen, also erforderliche Flächen zur unmittelbaren Versorgung und Anbindung der künftigen Einwohnerinnen und Einwohner.



3.3 Gewerbe

Für die wirtschaftliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 Nrn. 1 und 8 BauGB soll im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durch die Bereitstellung eines angemessenen und auch frei vermarktbareren Angebotes gewerblicher Bauflächen erfolgen. Gewerbeansiedlungen sind für eine Kommune von hoher Bedeutung, da auf den Flächen neue Arbeitsplätze geschaffen und somit auch Angebote und Leistungen für die einheimische Bevölkerung erst ermöglicht werden. Der »wirtschaftliche Wandel« sowie das Wachstum erfolgreicher Unternehmen bedingen dabei ein stetiges Anpassungserfordernis und auch neue gewerbliche Bauflächen, die einerseits sich den anpassenden Anforderungen der Wirtschaft gerecht werden müssen und andererseits nicht nur durch Nachnutzungen, Konversionen oder die Nachverdichtung im Bestand gedeckt werden können.

Durch Bereitstellung (und auch richtige Nutzung) von gewerblichen Bauflächen kann sich die Attraktivität der Stadt und der Region steigern. Fehlen hingegen frei vermarktbarere Flächen für Unternehmen, die am Standort gewachsen sind und sich künftig ausbreiten möchten, besteht das Risiko, dass diese Betriebe abwandern.

Bei fehlenden Flächen, drohen Abwanderung von Unternehmen und Beschäftigten. Dasselbe droht auch bei Flächen, die am Markt tatsächlich nicht frei oder verfügbar sind. Zu geringe Flächenreserven führen zudem gerade in diesem Grundstücksmarktsegment zu Flächenbevorratung und Grundstücksspekulationen, in deren Folge neben der weiterhin fehlenden Verfügbarkeit geeigneter Flächen, auch steigende Grundstücks- und Immobilienpreise, zu einer zusätzlichen Abwanderung von Unternehmen beitragen können. Alternativ sind bei zu geringen Flächenangeboten auch das (weitere) Ausweichen von Betrieben auf freie Flächen innerhalb anderer Darstellungen (in den verschiedenen Siedlungsflächen) und dementsprechend neu entstehende oder die weitere Verfestigung von Gemengelagen zu befürchten.

Ein Überangebot an Flächen hingegen ist mit den Vorgaben zur flächensparenden Entwicklung des Baugesetzbuches nicht vereinbar. Auch hier sind die Vorgaben der §§ 1 und 1a BauGB (sog. »Bodenschutzklausel« und der »Vorrang der Innenentwicklung«) zu beachten. Die Flächen zur Innenentwicklung sind daher den ermittelten Bedarfen gegenüberzustellen und gemäß den Vorgaben des BauGB die entsprechenden Reserveflächen der Nachverdichtung vorrangig vor der Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen zu berücksichtigen. Ermittelte gewerbliche Reserveflächen sind demnach von den Bedarfen abzuziehen.

Zunächst werden daher die zur jeweiligen Herleitung und Ermittlung der Bedarfe erforderlichen statistischen Daten zusammengestellt sowie der Gewerbestandort vorgestellt. Zudem werden die gewerblichen Reserveflächen zusammengestellt und unter Berücksichtigung der aktuellen Wirtschaftsstruktur die konkreten Flächenbedarfe ermittelt bzw. hergeleitet.



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

3.3.1 Charakteristik und verbleibende Entwicklungspotenziale des Gewerbe- und Industriestandortes Heinsberg

Aktuell konzentrieren sich die Gewerbeansiedlungen der Stadt Heinsberg vor allem auf die zentralen Lagen der Ortsteile Heinsberg, Oberbruch und Dremmen. Alle Gewerbegebiete weisen eine gute verkehrliche Anbindung an Bundesstraßen und die A 46 auf. Der Gewerbebestandort Heinsberg ist darüber hinaus über Landes- und Bundesstraßen sowie Zug-, Hafen- und Flughafenverbindungen erschlossen. Die Nähe zum niederländischen Straßennetz ist ein wesentlicher Standortvorteil. Gut erreichbar sind über die Verkehrsnetze die Städte Düsseldorf, Köln, Maastricht, Lüttich, Antwerpen, Roermond und Eindhoven, zudem ist Heinsberg auch gut an das westliche Ruhrgebiet angebunden.

Heinsberg weist somit aufgrund seiner Lage günstige Standortvoraussetzungen für Gewerbetreibende auf. Als Mittelzentrum im ländlichen Raum erfüllt die Stadt Versorgungsfunktionen für umgebende Gemeinden und stellt somit auch einen relevanten eigenen Absatzmarkt für zahlreiche Produkte und Dienstleistungen dar. Die Stadt verfügt als Standort der Kreisverwaltung über zahlreiche öffentliche Institutionen und entsprechende Dienstleistungen.

Ein Schwerpunkt der Produktion liegt aufgrund der Historie der Stadt in der verarbeitenden chemischen Industrie (Glanzstoff AG) sowie in der Herstellung bzw. Weiterverarbeitung landwirtschaftlicher End- und Zwischenprodukte und des hiermit zusammenhängenden Maschinenbaus. Zudem sind verschiedene insbesondere Klein- und Mittelständige Unternehmen in der Rohstoff-Produktion und Weiterverarbeitung für die Bauwirtschaft tätig, bzw. bieten als handwerkliche Betriebe (baubezogene) Dienstleistungen an.

Nennenswerte Unternehmen in den Gewerbegebieten sind (hier aufgrund der Beispielhaftigkeit für die diversifizierte gewerbliche Struktur der Stadt genannt) die Hazet Hermann Zerver GmbH & Co. KG (Werkzeughersteller), Toho Tenax Europe GmbH (Hersteller Kohlenstofffaser), Firestone Building Products Germany GmbH (Dämmstoffe - Teil der Bridgestone Corporation), Frauenrath Bauunternehmen GmbH (Bauwirtschaft), SBH Tiefbautechnik GmbH (ebenfalls Bauwirtschaft) und Trotec GmbH & Co. KG (Technik Klimakonditionierung). Die einzelnen Gewerbebestände Heinsbergs grenzen sich wie folgt ab bzw. sind folgendermaßen näher charakterisiert:

Gewerbe- und Industriegebiet Heinsberg

Östlich der Innenstadt Heinsberg liegt das Gewerbe- und Industriegebiet Heinsberg, das im Süden an ein den Sonderstandort Kreisverwaltung und im Osten an den Industriepark BIZZPARK Oberbruch grenzt. Das Areal liegt in verkehrsgünstiger Lage mit direkter Anbindung an die B 221. Die BAB 46 Düsseldorf-Heinsberg ist in einer Entfernung von rund 3 km erreichbar.

Der Standort stellt einzelne gewerbliche Bauflächen für Unternehmen aus dem produzierenden Gewerbe sowie Dienstleister bereit. Neben Gewerbebetrieben, die sich auf (Bau-) Handwerkliche sowie Kfz-bezogene Tätigkeiten und Dienstleistungen fokussieren und von der geringen Nähe des Standortes zur Innenstadt, zum Bahnhof und damit zu den Endkunden profitieren, prägen den Standort insbesondere auch diverse gebietsfremde Nutzungen.



Abbildung 15: Gewerbe- und Industriegebiet Heinsberg



Abbildung 16: Sonderstandort Heinsberg



Abbildung 17: Gewerbe- und Industriegebiet Dremsen und Oberbruch



Abbildung 18: Gewerbepark Kirchhoven



Abbildung 19: Industriepark »BIZZPARK« Oberbruch

Quelle: Eigene Darstellung, Luftbild: www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_do



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Neben öffentlichen Einrichtungen, wie Rettungswachen, dem Wertstoffhof oder einer Straßenmeisterei sind hier zahlreiche Einzelhandelsnutzungen, teils mit großflächigen und zentrenrelevanten Sortimenten (Lebensmittel-einzelhandel, Blumen, Geschenkartikel, Apotheke, Bekleidung, etc.) und teils als spezialisierte Fachhändler (Autohäuser, Möbel, Küchen, Werk- und Baumärkte/Baufachhandel, Arbeitsschuhe/Arbeitsbekleidung), vorhanden. Diese werden von verschiedenen (End-)kundenorientierten Nebennutzungen, wie Tankstellen, (System-) Gastronomie, Fitnesscentern, Bäckern, Post sowie unterschiedlichen Dienstleistern ergänzt.

Hier sind zudem auch Wohnnutzungen oder gemischt genutzte Immobilien (die also teilweise Wohnnutzungen umfassen) vorhanden. Im zentralen Teil des Standortes werden hierbei bestehende Gewerbebetriebe durch Betriebsleiterwohnungen ergänzt, im Westen an der Rudolf-Diesel-Straße sowie der Borsigstraße geht der Gewerbebestandort in einen zunächst gemischt genutzten Standort und schließlich in überwiegende Wohnnutzungen über. Im Osten hingegen existieren größere betriebliche Einheiten, hier stören Wohnnutzungen die gewerblichen Aktivitäten nicht. Einzelne unbebaute Grundstücke innerhalb der Gewerbebestände werden aktuell durch landwirtschaftliche Betriebe bewirtschaftet.

BIZZPARK Oberbruch

Der direkt östlich an das Gewerbe- und Industriegebiet Heinsberg angrenzende BIZZPARK Oberbruch stellt einen etwa 100 ha großen Gewerbepark mit verbleibenden, überwiegend jedoch betriebsgebundenen Flächen für Gewerbeansiedlungen dar.

Das Gebiet ist verkehrstechnisch an die B 221 und die BAB 46 angebunden. Zusätzlich ist ein Gleisanschluss für den Güterverkehr und die Nähe zum niederländischen Fernstraßennetz gegeben. Bisher - also ohne Berücksichtigung der künftig möglichen Anbindung an die B221 n - sind die bisher unbebauten Teilflächen des Standortes jedoch lediglich über die Karl-Arnold-/Carl-Diem-Straße, die Boos-Fremery-Straße sowie im Norden über die Niethausener Straße sowie die Deichstraße an das überregionale Straßennetz angebunden. Dabei handelt es sich jeweils um Straßen mit anliegenden gemischten Bauflächendarstellungen oder gar Wohnnutzungen.

Am Standort stehen Produktions-, Lagerhallen und Bürogebäude zur Verfügung, die von ansiedlungswilligen Unternehmen genutzt werden können. Verschiedene Flächen des Standorts sind bereits für Fortentwicklungen bestehender gewerblicher Betriebe reserviert oder werden bereits hierfür planungsrechtlich vorbereitet (zuletzt durch vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 zugunsten der Trotec GmbH).

Eine wesentliche Potenzialfläche mit 3,5 ha (freigeräumter Altstandort, aktuell ohne Planungsrecht) findet sich inmitten des östlichen Teiles des Standortes, der insgesamt durch die »Veolia Industriepark Heinsberg-Oberbruch« vermarktet und für spezielle, gewerblich-industrielle Ansiedlungen vorbehalten wird.

Auch bei diesem Standort umfassen die Darstellungen des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes im südwestlichen, süd- und nordöstlichen Übergang zu den angrenzenden Nutzungen noch Flächen, die im Bestand gemischte



Nutzungsstrukturen aufweisen, im bisher wirksamen Flächennutzungsplan jedoch als gewerbliche Bauflächendarstellungen enthalten sind. Insbesondere südöstlich grenzt hier der zentrale Versorgungsbereich des Stadtteiles Oberbruch an den Gewerbe- und Industriestandort.

Neben den hier auftretenden immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen sind bei Vermarktung der bisher unbebauten Flächen des BIZZPARKes künftig weitere Rahmenbedingungen zu lösen, die eine Entwicklung bisweilen möglicherweise eingeschränkt haben: So ist etwa nur ein untergeordneter Flächenteil der Bestandsflächen des BIZZPARKes bislang durch verbindliche planungsrechtliche Festsetzungen gesichert (lediglich Flächen im Umfeld der Kläranlage), trotz der im Kern des Gebietes teils vorhandenen industriellen Nutzungen. Mitten durch den Standort BIZZPARK verläuft zudem die Wurm.

Gewerbe- und Industriegebiet Oberbruch und Dremmen

Das Gewerbe- und Industriegebiet Dremmen im nördlichen Bereich des Ortsteils Dremmen wird im Norden an die L227 und im Süden an die A46 (Düsseldorf-Heinsberg) angebunden. Zusätzlich verfügt das Gewerbegebiet über eine Gleisanbindung für den Güterverkehr.

Flächen des Gewerbestandortes werden teilweise durch Autohändler und andererseits durch verschiedene Bau- und Baufachmärkte belegt. Im Bereich der Erkelenzer Straße/L227 sind zudem einige Wohnnutzungen vorhanden, diese Flächen sind im bisher wirksamen Flächennutzungsplan bereits überwiegend als gemischte Bauflächendarstellungen berücksichtigt.

Am Standort sind nur begrenzt frei verfügbare Flächenangebote vorhanden, die sich insbesondere an Unternehmen aus dem produzierenden Gewerbe und ausgewählte Dienstleister richten. Bisher freie Flächen im Nordosten des Standortes sind zwischenzeitlich durch die Firestone Building Products Germany GmbH als Erweiterungsfläche des bestehenden westlich davon gelegenen Werkes genutzt und entwickelt worden.

In räumlichem Zusammenhang mit dem Gewerbestandort an der Gladbacher Straße befindet sich nördlich an der Parkstraße, also nördlich der Wurm, ein weiteres, kleineres Gewerbegebiet (zugehörig zum Stadtteil Oberbruch) das überwiegend durch Werkstätten der Lebenshilfe Heinsberg e.V. genutzt wird. Dieser Standort bindet ebenfalls südöstlich über welche die L227 an die A46 (Düsseldorf-Heinsberg) an, ein frei verfügbares Flächenangebot existiert an diesem Standort nicht.

Gewerbepark Kirchhoven

Das Gewerbegebiet Kirchhoven liegt im Norden des Stadtteils in unmittelbarer Nähe zum Lago Laprello und ist über die Stapper Straße erreichbar. Das ca. 3,3 ha große Gebiet beherbergt Firmen aus den Wirtschaftsbereichen Dienstleistung, Handel und Handwerk. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens wurde die Erweiterung des Gewerbeparks um etwa 0,8 ha für nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe beabsichtigt (vorher innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB). Das Bebauungsplanverfahren wurde nach Protesten durch Anwohner jedoch nicht zum Satzungsbeschluss geführt. Aufgrund der Nähe zu schutzwürdigen Anliegnutzungen verbleibt am Standort keine wesentliche Entwicklungs-



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

fläche, planungsrechtlich ist der Standort bislang lediglich über die Ortslagensatzung gesichert.

Sonderstandort Heinsberg

Südlich des Gewerbe- und Industriegebietes Heinsberg ist das Sonderbaugelände »Kreisverwaltung« Heinsberg angesiedelt. Auf der Fläche ist die Kreisverwaltung ansässig, es sind hier verschiedene Entwicklungsflächen vorhanden, die der Ansiedlung weiterer Verwaltungsgebäude und ausgewählter Dienstleister dienen, die auf die hohe Standortgunst und die hervorragende Anbindung angewiesen sind. Die Fläche bietet Sonderbauflächen für Verwaltungsgebäude und ausgewählte Dienstleister. Die verkehrliche Anbindung erfolgt durch die B 221 und BAB 46 sowie eine eigene Bahnhaltestelle.

3.3.2 Gewerbeflächenreserven

Die Voraussetzungen für wirtschaftliche Aktivitäten im Stadtgebiet werden maßgeblich über die Verfügbarkeit von Flächen bzw. die Nutzbarkeit vorhandener Gewerbe- und Industrieflächen bestimmt. Dabei sind sowohl die Bereitstellung branchenspezifischer Angebote sowie frei verfügbare Flächen für unterschiedliche Gewerbetreibende von Bedeutung. Um für die Flächennutzungsplanung diesbezüglich aktuelle und belastbare Flächengrößen zu erhalten, wurden potenziell als Reserveflächen anrechenbare Flächen in den städtischen Gewerbegebieten untersucht.

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde das seitens der Bezirksregierung geführte Siedlungsflächenmonitoring (Auszug vom 15. Juli 2019, zuletzt zur Vorentwurfsfassung überprüft) ausgewertet. Die Daten wurden nach verschiedenen Kriterien differenziert ausgewertet. Zu den Flächen wurde der aktuelle planungsrechtliche Stand, die aktuelle Bebauung und auch die Eigentumsverhältnisse überprüft. Letztere sind (im Gegensatz zu den Wohnbauflächen) gemäß LEP NRW nur begrenzt in der Zusammenstellung der Reserveflächen zu berücksichtigen. Neben der Auswertung des Auszuges wurde das Stadtgebiet auch hinsichtlich weiteren unbebauten Flächen untersucht.

Reserven unterschiedlicher Verfügbarkeit und Qualität sind demnach im Gewerbe- und Industriegebiet Heinsberg, im BIZZPARK Oberbruch sowie auch im Gewerbegebiet Dremmen vorhanden. Im Heinsberger Stadtgebiet konnten dabei jedoch lediglich 3,4 ha als freie gewerbliche Reserveflächen innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne ermittelt werden. Für weitere 4,0 ha Reserveflächen ist kein B-Plan vorhanden, darüber hinaus wurden lediglich 0,4 ha als »klassische« Baulücken identifiziert.

Weitere Flächen sind zudem als betriebsgebundene Reserven gebunden und damit nicht für die freie gewerbliche Entwicklung verfügbar. Zuletzt wurden hier Flächen in der Größe von 3,8 ha an der A 46 im Gewerbegebiet Dremmen innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes (Rechtskraft 09.05.2020) bebaut, aktuell erfolgt eine Entwicklung gemäß VEP Nr. 25 - Gewerbeansiedlung Industrieparkstraße mit Rechtskraft vom 23. Januar 2021.



		Ohne B-Plan	Mit B-Plan	Baulücken	Summe
Betriebsgebundene Reserven (Gewerbeflächen)		2,4 ha	19,6 ha*		12,7 ha (24,1 ha*)
Betriebsgebundene Reserven (Mischbauflächen)		1,9 ha	0,2 ha		
Reserveflächen Gewerbe		4,0 ha	3,4 ha	0,4 ha	7,4 ha
Bilanz	Unmittelbar verfügbar		3,8 ha		3,8 ha
	Mittelfristig verfügbar	4,2 ha	0,9 ha		5,3 ha**

* davon werden 11,4 ha des VEP Nr. 25 - Gewerbeansiedlung Industrieparkstraße aktuell bebaut
** die fehlenden 0,1 ha Fläche sind auf Rundungen zurückzuführen

Tabelle 5: Übersicht Gewerbereserven (betriebsgebundene Reserven und Inanspruchnahme)
Quelle: Eigene Berechnung

Im Ergebnis der Auswertung verbleiben für eine freie gewerbliche Entwicklung in der Stadt somit lediglich untergeordnete Restflächen. Die 3,8 ha aus rechtskräftigen Bebauungsplänen oder Baulücken sind über die Gewerbestandorte verteilt, es handelt sich lediglich um kleinteilige Flächen.

Die weiter verbliebenen 7,5 ha betriebsgebundene Reserven mit Bebauungsplan sowie die 4,2 ha (gerundet) betriebsgebundenen Flächen ohne Bebauungsplan stehen maximal zu einem geringen Anteil für die Erfüllung der Gewerbeflächenbedarfe zur Verfügung. Bei den Flächen mit Bebauungsplan wird hier von einer konkreten Entwicklungsabsicht von 90 % zugunsten der Eigentümer ausgegangen. Für die verbleibenden 10 % (= 0,9 ha) der betriebsgebundenen Reserven mit rechtskräftigem Bebauungsplan kann nicht von einer kurzfristigen Verfügbarkeit ausgegangen werden: Die Eigentümerinnen und Eigentümern halten aufgrund der bisweilen angespannten Lage am gewerblichen Grundstücksmarkt die Flächen für eine eigene Bevorratung zurück bzw. besitzen keinen akuten Veräußerungsbedarf.

Bei den weiteren Flächen ohne Bebauungsplan kann hingegen nicht von einer Entwicklungsabsicht seitens der Unternehmen ausgegangen werden, sodass diese zu 100 % in der Reserveflächenzusammenstellung berücksichtigt werden sollen. Bei diesen Flächen ist jedoch ebenfalls von einer lediglich mittelfristigen Verfügbarkeit auszugehen.

Gemäß LEP NRW gilt hinsichtlich der Anrechnung der Reserveflächen:

»Betriebsgebundene Erweiterungsflächen sind dann zur Hälfte anzurechnen, wenn ihre Inanspruchnahme in die Berechnung des Bedarfs an Wirtschaftsflächen eingeflossen ist. Wenn ihre Inanspruchnahme dagegen nicht in die Bedarfsberechnung eingeflossen ist, müssen sie auch nicht angerechnet werden (gesonderte Gegenüberstellung Angebot Bedarf/Reserven).«

Da im Rahmen der eigenen Recherche keine relevanten Flächen identifiziert werden konnten und alle weiteren Flächen bereits Bestandteil des Siedlungsflächenmonitorings waren, sind alle Flächen bereits in die Ermittlung der Bedarfe eingeflossen. Sie sind gemäß LEP NRW zu 50 % anzurechnen.



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Den Flächen mit Bebauungsplan in der Größenordnung von 7,5 ha mit Bebauungsplan wurde hier abweichend davon mit dem Ansatz von lediglich 10 % berücksichtigt (tatsächlich erwartbare mittel- bis langfristig freie Reserven), die Flächen ohne Bebauungsplan werden hingegen zu 100 % angesetzt, sodass hier zusammen 5,3 ha Reserveflächen angesetzt werden sollen. Dies entspricht in der Summe dann in etwa dem pauschaleren LEP NRW Ansatz (5,8 ha). Im Ergebnis wichtig ist, dass aktuell tatsächlich nur geringere Flächenanteile verfügbar sind, die sich zudem auf kleine Teilflächen verteilen. In Heinsberg besteht daher ein akuter Handlungsbedarf hinsichtlich der Bereitstellung gewerblicher Bauflächen.

Unberücksichtigte Flächen

Außerhalb der gemeldeten Flächen des Siedlungsflächenmonitorings konnten im Bestand brachgefallene gewerbliche oder sonstige Nutzungen nicht festgestellt werden, die als Entwicklungspotenzial einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden könnten. Insgesamt wurden keine nennenswerten Reserveflächen mit gewerblicher Vorprägung identifiziert.

Freie Flächen auf bestehenden Betriebsgrundstücken, hier etwa untergenutzte Lagerflächen etc. wurden für die Neuaufstellung des FNP nicht erfasst, stehen jedoch innerhalb der Gewerbestandorte auch nur begrenzt für eine Nutzung zur Verfügung, da es sich unter anderem um Kundenstellplätze der dort ansässigen, gebietsfremden Einzelhandelsnutzungen handelt. Demnach ist ein Zugriff auf die Flächen nicht möglich.

Unberücksichtigt bleiben weiterhin die Flächen des Sonderstandortes Heinsberg, da dieser einerseits überwiegend öffentliche Einrichtungen und Betriebe umfasst, hier neben der Kreisverwaltung auch das Amtsgericht, zwei Alten- und Pflegeheime, eine Schule sowie Jobcenter, Kreispolizeibehörde und seit neuestem eine Kita. Der Standort steht demnach auch nur bestimmten Typen von Unternehmen offen, die zu den genannten Nutzungen eine besondere Nähe benötigen, keine wesentlichen Emissionen verursachen (benachbart liegen schutzwürdige Nutzungen) und auf die zentrale Lage und gute - von der Innenstadt aus gesehen - fußläufige Erreichbarkeit angewiesen sind. Hierbei handelt es sich in der Regel um Dienstleister, die im übrigen auch innerhalb von Wohnbauflächen zulässig sein könnten. Andererseits bestehen hier für klassische Gewerbebetriebe weder geeignete, noch zu, für Gewerbebetriebe vertretbaren Preisen vermarktete Flächen. Die hier verbliebenen kleineren Restgrundstücke sind etwa geeignet für Unternehmen, die mehrgeschossige Gebäude errichten und die sich alternativ in Randlagen der Innenstadt niederlassen würden.

Daneben sind im BIZZPARK Oberbruch weitere freie Flächen vorhanden, welche im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings nur teilweise beachtet wurden. Alle hier tatsächlich für eine gewerbliche Entwicklung relevanten Flächen wurden bei der Zusammenstellung der Reserveflächen bereits berücksichtigt, die weiteren Flächen sind infolge der Eigentumsverhältnisse sowie der besonderen Standortrahmenbedingungen grundsätzlich nicht als freies Gewerbeflächenpotenzial zu verstehen.



3.3.3 Gewerbe- und Industrieflächenbedarfe

Die Gewerbeflächenbedarfe der Kommunen werden seit der Neufassung des LEP NRW anhand von Zeitreihen-Auswertung des Siedlungsflächenmonitorings durch die Bezirksregierungen auf Kreisebene ermittelt, die hieraus resultierenden Neuausweisungen anhand verschiedener Schlüssel auf die Kommunen verteilt.

Für Heinsberg wurde seitens der Bezirksregierung Köln ein Bedarf von 54,0 ha Flächen regionalplanerisch abgestimmt und letztlich durch die (noch vorläufigen) GIB-Flächen des Regionalplanentwurfes für die weitere Ausarbeitung des Flächennutzungsplanes zugesichert. Üblicherweise werden seitens der Regionalplanung den beteiligten Kommunen für interkommunale Standorte weitere Flächen zugestanden, die hier in den Darstellungen des Regionalplanentwurfes auch bereits für Kirchhoven/Waldfeucht und Waldenrath/Gangelt enthalten sind.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden eigene Berechnungen durchgeführt, die den regionalplanerisch zugesicherten Bedarf mit den lokalen Rahmenbedingungen abgleicht und hier die Bedarfe in die bislang übliche Methodik zur Ermittlung von gewerblichen Bauflächen einordnet. Zentrales Anliegen der Prognose ist somit die eigene Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfes der Stadt Heinsberg bis zum Jahr 2035 als Zieljahr des zukünftigen Flächennutzungsplanes. Bei deutlichen Abweichungen besteht hier somit potenziell bereits die Möglichkeit gegenüber der Bezirksregierung weitergehende Bedarfe anzumelden.

Methodik des GIFPRO-Modells

Die Prognose basiert auf Modellrechnungen nach dem sogenannten GIFPRO-Modell (Gewerbe- und Industrieflächen-Bedarfs-Prognose). Dieses orientiert sich an einem wissenschaftlich hergeleiteten und für diese Fälle üblicherweise angewandten Ansatz. Das GIFPRO-Modell geht von der Annahme aus, dass eine Beziehung zwischen den Beschäftigten und der Nachfrage nach entsprechenden Flächen besteht. Des Weiteren werden die »Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten«, »Flächenkennziffern« sowie der Planungszeitraum herangezogen.

Der Bedarf nach zusätzlichen gewerblichen Bauflächen resultiert vorwiegend aus der Nachfrage mobiler Betriebe, d.h. Betriebe, die ihren Standort verlagern. Dabei wird nach dem »Neuansiedlungsbedarf« (interkommunale Mobilität) inklusive Neugründungen, d.h. Flächeninanspruchnahme durch Betriebe, die von außerhalb in die Kommune zuwandern bzw. neu gegründet werden und dem »Verlagerungsbedarf«, d.h. der Flächeninanspruchnahme durch Betriebe, die innerhalb einer Kommune ihren Standort wechseln, differenziert.

Die Verlagerungsquote von 0,7 je 100 gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte fällt dabei deutlich höher aus als die Neuansiedlungsquote von 0,3 je 100 gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass das Neuansiedlungspotenzial erkennbar geringer ist als das Verlagerungspotenzial.



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Ermittlung der Erwerbstätigen und Berechnung der gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigten

Das GIFPRO-Modell basiert auf der Anzahl der Erwerbstätigen innerhalb des Untersuchungsraumes, da hiermit alle Personen erfasst werden, die im Falle von betrieblichen Verlagerungen einen entsprechenden Flächenbedarf auslösen. In der Statistik der Bundesanstalt für Arbeit werden jedoch »lediglich« die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVP-pflichtig Beschäftigte) erfasst, also all die Personen, die im Rahmen einer abhängigen Beschäftigung Beiträge in die Sozialkassen einzahlen. Zur Erwerbstätigkeit existieren zwar in der Landesdatenbank IT.NRW Daten, diese sind bei kreisangehörigen Kommunen jedoch zusammengefasst und jeweils nur auf Ebene des Landkreises abrufbar.

Um hier Ansätze für die anzusetzenden Erwerbstätigen zu ermitteln, erfolgt im Weiteren eine Herleitung der Erwerbstätigen anhand der folgenden Annahmen:

- Variante 1, Erwerbstätige Min.: Zur Zahl der SVP-pflichtig Beschäftigten wird die Zahl der ausschließlich geringfügig Beschäftigten hinzugezählt. Diese Variante berücksichtigt somit auch all diejenigen Angestellten, die ausschließlich in geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen stehen und die in mindestens einem der Zweige der Sozialversicherung versicherungspflichtig sind. Es ist davon auszugehen, dass auch Menschen mit solchen Beschäftigungsverhältnissen Flächen in Unternehmen benötigen, um ihrer Beschäftigung nachzugehen. Unberücksichtigt bleiben hier weiterhin Beamte und Beamtinnen, Selbstständige, ohne Entgelte mitarbeitende Familienmitglieder, Berufs- und Zeitsoldaten sowie Menschen, die gleichzeitig mehreren geringfügigen Beschäftigungen nachgehen.
- Variante 2, Erwerbstätige Real: Zu den SVP-pflichtig Beschäftigten werden alle geringfügig Beschäftigten hinzugezählt. Hier werden zusätzlich alle Nebenerwerbsbeschäftigungen, also insbesondere auch Zweitjobs berücksichtigt. Unberücksichtigt bleiben hingegen weiterhin die genannten Beamte und Beamtinnen, Selbstständige, ohne Entgelte mitarbeitende Familienmitglieder und Berufs- und Zeitsoldaten.
- Variante 3, Erwerbstätige NRW-Schnitt 17J.: Zur Berechnung dieser Variante wird das statistische Mittel des Verhältnisses von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu Erwerbstätigen für das Land NRW über einen Zeitraum von 17 Jahren gebildet. Der so gebildete Faktor (1,47) wird mit der Zahl der SPV-Beschäftigten multipliziert. Hier wird ein langjähriges Mittel verwendet, um vergangene sowie künftige Schwankungen in dem Verhältnis auszugleichen. Bei der Berechnung mit dem langjährigen Mittel des Landes NRW ergibt sich ein deutlich höherer Faktor als bei den anderen Berechnungen. Dieser ist vor allem durch den grundsätzlich anderen Ansatz bedingt.

Aus der Berücksichtigung dieser Varianten ergeben sich die folgenden Erwerbstätigenzahlen für Heinsberg.



Basisdaten		
SVP-Beschäftigte (Stichtag: 31.06.2018)		16.992
Ausschließlich geringfügig Beschäftigte		4.338
Geringfügig Beschäftigte		6.032
Variante 1: Erwerbstätige Min		21.330 (Faktor 1,26 zu SVP)
Variante 2: Erwerbstätige Real		23.024 (Faktor 1,36 zu SVP)
Variante 3: Erwerbstätige NRW-Schnitt 17 Jahre		24.978 (Faktor 1,47 zu SVP)

Tabelle 6: Basisdaten zur Berechnung der Varianten für die Gewerbe- und Industrieflächenprognose

Quelle: Eigene Zusammenstellung anhand von Daten der Landesdatenbank NRW

Ein zentrales Element des GIFPRO-Ansatzes ist es, dass Beschäftigte je nach Wirtschaftszweig in unterschiedlichem Maße zur Neuinanspruchnahme von Gewerbeflächen beitragen. So benötigen etwa Beschäftigte im Produzierenden Gewerbe deutlich mehr Flächen, als etwa Beschäftigte in der Dienstleistungsbranche. Aufgrund dieses unterschiedlichen Maßes, in dem die einzelnen Wirtschaftsbereiche gewerbliche Bauflächen nachfragen, wird die Anzahl der Beschäftigten gewichtet. Dabei werden die Anteile der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) herangezogen und die ermittelte Gesamtzahl der Erwerbstätigen nach diesen Anteilen der Wirtschaftsbereiche aufgeteilt.

Beschäftigte im Produzierenden Gewerbe werden zu 100%, im Handel, Gastgewerbe und Verkehr zu 40% und in sonstigen Dienstleistungen zu 10% angesetzt. Land- und Forstwirtschaft bleiben unberücksichtigt, da davon ausgegangen wird, dass diese ihre wirtschaftliche Tätigkeit im planerischen Außenbereich ausüben.

SVP-Beschäftigte 31.06.2018		Land- und Forstwirtschaft	Produzierendes Gewerbe	Handel, Gastgewerbe und Verkehr	Sonstige Dienstleistungen
Anteil in Prozent		0,7	23,1	22,2	54,0
Erwerbstätige	Gesamt				
Variante 1	21.330	149	4.927	4.735	11.518
Variante 2	23.024	161	5.319	5.111	12.433
Variante 3	24.978	175	5.770	5.545	13.488
Anteil gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte in %		0 %	100 %	40 %	10 %
Gewerbefl. beanspruchende Beschäftigte	Gesamt				
Variante 1	7.973	0	4.927	1.894	1.152
Variante 2	8.606	0	5.319	2.044	1.243
Variante 3	9.337	0	5.770	2.218	1.349

Tabelle 7: Übersicht gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte nach Varianten zur Zahl der Erwerbstätigen Wirtschaftsbereiche gemäß sektoralem Ansatz

Quelle: Eigene Berechnung nach IT.NRW 2019



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für die Prognose wird eine vereinfachte Methodik ohne Ermittlung von sogenannten Vollzeitäquivalenten angesetzt. Letztere führen zu einer potenziell etwas geringeren Anzahl von Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten, der Vollbeschäftigungsanteil bzw. die Auswirkungen auf die resultierenden Gewerbeflächenbedarfe lassen sich hier jedoch nur mit sehr begrenzter Genauigkeit prognostizieren.

In Teilzeit Beschäftigte teilen sich zudem nur in bestimmten Situationen eine Arbeitsstelle, häufiger werden hier etwa für ein Arbeitsteam oder Teilprodukt Flächen vorgehalten, die Mitarbeiter wechseln dann aufgrund verschiedener Rahmenbedingungen in ein zeitweises Arbeitsmodell, das Auftrags- und Arbeitspensum eines florierendes Betriebes erfordert aber eher mehr Personal und auch Flächenreserven, um den unterschiedlichen Qualifikationen der Mitarbeiter gerecht zu werden.

Im Ergebnis, also ohne Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen resultieren für die Stadt Heinsberg insgesamt 7.973 bis 9.337 gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte.

Quoten für Ansiedlung und Verlagerung und Flächenkennziffer

Die Verlagerungs- und die Neuansiedlungsquote dienen als Faktor zur Berechnung der Bedarfe. Die Ansiedlungsquote steht für den Anteil der Beschäftigten in neu angesiedelten Unternehmen bezogen auf 100 Beschäftigte in Gewerbeflächen beanspruchenden Betrieben. Das bedeutet, dass pro Jahr über die gesamte Laufzeit des Flächennutzungsplanes davon ausgegangen wird, dass sich auf 100 Beschäftigte 0,3 neue Beschäftigte in Heinsberg ansiedeln bzw. dafür ein Flächenbedarf anzusetzen ist. Die Verlagerungsquote (0,7) gibt den Anteil der Beschäftigten in bereits vor Ort ansässigen, jedoch künftig verlagerten Unternehmen bezogen auf 100 Beschäftigte an.

Grundsätzlich kann hier eine Wiederansiedlungsquote angesetzt werden. In Heinsberg sollen jedoch einerseits die bestehenden Reserveflächen in den Darstellungen des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes angesetzt (= von den Bedarfen abgezogen) und dabei insbesondere auch Flächen berücksichtigt werden, die sich bereits in gewerblicher Nutzung befanden. Andererseits konnte im Bestand nur ein sehr untergeordneter Anteil von gewerblichen Leerständen oder Konversionen identifiziert werden, trotz nahezu jeweils voller Belegung der Gewerbestandorte. Zudem wäre dem auch für erfolgte und künftige Umnutzungen gewerblicher Bauflächen etwa zu gemischten Beständen oder zu Einzelhandelsstandorten ein entsprechender Ansatz gegenüber zu stellen (Anpassungszuschlag). Da sich diese Ansätze gegenseitig aufheben, wird darauf verzichtet, diese in die Berechnung aufzunehmen.

Die Flächenkennziffer als wesentlicher Faktor in der Berechnung gibt den Bedarf an Bruttofläche je gewerbeflächenbeanspruchendem Beschäftigten an. Sie fällt in verdichteten Räumen deutlich niedriger aus als in ländlicher geprägten Regionen mit niedrigem Bodenpreinsniveau. Für die Ermittlung der Gewerbeflächenbedarfe in Heinsberg wird der Wert bei 250 bis 350 qm je Beschäftigten angesetzt, der Gewerbeflächen für seine Tätigkeiten beansprucht. Die Berechnung erfolgt für alle Varianten mit beiden Flächenkennziffern.



Da Heinsberg innerhalb eines weniger verdichteten Raumes liegt und infolge der verkehrsgünstigen Lage grundsätzlich auch für die Ansiedlung von Logistikbetrieben mit hohem Flächenbedarf möglich erscheint, kann davon ausgegangen werden, dass eine Flächenkennziffer von 350 qm zu realistischen Ergebnissen führen wird.

GIFPRO - Berechnung der Varianten

Ausgehend von den Eingangsdaten von 2018 und unter Berücksichtigung der Verlagerungsquote je 100 Erwerbstätige von 0,7, der Ansiedlungsquote (Neugründung und Ansiedlung) je 100 Erwerbstätige von 0,3 ist bezogen auf 16 Nutzungsjahre von den folgenden Bedarfen auszugehen.



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

	Variante 1 Min 250	Variante 1 Min 350	Variante 2 Real 250	Variante 2 Real 350	Variante 3 NRW17 250	Variante 3 NRW17 350
Gewerbeflächen- beanspruchende Beschäftigte	7.973	7.973	8.606	8.606	9.337	9.337
Neu anzusiedeln- de Beschäftigte pro Jahr (p.a.) (Beschäftigte/100*0,3)	23,9	23,9	25,8	25,8	28,0	28,0
Verlagerte Erwerbstätige p.a. (Erwerbstätige/100*0,7)	55,8	55,8	60,2	60,2	65,4	65,4
Flächenkennziffer in qm	250	350	250	350	250	350
Neuansiedlungsbedarf im qm p.a. (23,9*250 qm – 23,9*350 qm)	5.975	8.365	6.450	9.030	7.000	9.800
Verlagerungsbedarf in qm p.a. (55,8*250 qm – 55,8*350 qm)	13.950	19.530	15.050	21.070	16.350	22.890
Gesamt in qm p.a.	19.925	27.895	21.500	30.100	23.350	32.690
Wiedernutzbare Fläche	Entfällt in der vereinfachten Methodik					
Gesamt in qm 16 Jahren (*16)	318.800	446.320	344.000	481.600	373.600	523.040
Gesamtbedarf in ha	31,9	44,6	34,4	48,2	37,4	52,3
Gesamtbedarf mit Anpassungszuschlag	Entfällt in der vereinfachten Methodik					

Tabelle 8: Modellrechnung nach GIFPRO

Quelle: Wirtschaftsförderung des Kreises Heinsberg

Als Ergebnis der Prognose zur Berechnung der Gewerbeflächenbedarfe nach dem GIFPRO-Modell sind, je nach verwendeter Variante bezüglich der Erwerbstätigenzahl und der Fläche pro Erwerbstätigem (Flächenkennziffer), Flächenbedarfe von 31,9 bis 52, ha für die nächsten 16 Jahre festzuhalten. Davon sind die ermittelten Reserveflächen abzuziehen.



3.4 Einzelhandel und Versorgung

Der Einzelhandel spielt als Teil der gewerblichen Struktur einer Stadt eine wesentliche Rolle zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit unterschiedlichen Gütern, sowohl des täglichen Bedarfes als auch mittel- und langfristiger Bedarfe. Die Quantität, die Qualität und die räumliche Verteilung sind entscheidend dafür, ob die Bedarfe gedeckt werden und darüber hinaus, ob eine Stadt wie Heinsberg ihre gemäß Landesentwicklungsplan NRW zugewiesene Rolle als Mittelzentrum für die umliegenden Städte erfüllen kann. Der Einzelhandel übt zudem eine Funktion als Arbeitgeber aus.

Für die Flächennutzungsplanung ist relevant, welchen Bereichen der Stadt heute und zukünftig mit der Einzelhandelsnutzung verbundene Funktionen zugewiesen werden sollten. Laut des Gewerbeentwicklungsplans Teilabschnitt Region Aachen sollen Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden. Durch eine disperse Siedlungsstruktur verteilen sich die Allgemeinen Siedlungsbereiche auf die Heinsberger Innenstadt, die angrenzenden Ortsteile Kirchhoven, Lieck und Schafhausen sowie auf Karken, Oberbruch, Eschweiler und Dremmen.

Struktur des Einzelhandels

Die räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe entspricht der Siedlungsstruktur: Im Zentrum der Stadt Heinsberg sind die meisten Betriebe mit der höchsten Zahl der Verkaufsfläche angesiedelt. Daneben weist der Stadtteil Oberbruch eine differenzierte Nahversorgungsausstattung auf. Eine wohnungsnah Grundversorgung ist in den Stadtteilen Dremmen und Karken vorhanden. Die Stadtteile Kirchhoven, Lieck, Unterbruch, Kempen und Randerath werden durch Ladenhandwerksbetriebe (Bäckerei und/oder Metzgerei) abgedeckt. In den sonstigen Stadtteilen sind dagegen keine lebensmittelbezogenen Nahversorgungsausstattung vorhanden.

Großflächige Einzelhandelsstandorte

Laut dem aktualisierten und fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2022 (Ratsbeschluss vom 22.06.2022) umfasst der Einzelhandelsbesatz 27 großflächige Betriebe (> 800 m² Verkaufsfläche) mit insgesamt ca. 57.140 m² Verkaufsfläche. Dies entspricht ca. 58 % der Gesamtverkaufsfläche.

Räumliche Schwerpunkte der großflächigen Einzelhandelsbetriebe liegen in der Innenstadt und im Gewerbegebiet Heinsberg. In der Innenstadt von Heinsberg sind nach Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes drei Lebensmittelmärkte, ein großflächiger Drogeriemarkt, zwei Bekleidungsanbieter, ein Elektrofachmarkt und ein Warenhaus verortet, die damit wichtige Magnetfunktionen für den innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich übernehmen. Auch ist das Gewerbegebiet Heinsberg durch Konzentrationen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben charakterisiert. Großflächige Lebensmittelmärkte sind zudem im Stadtteil Oberbruch (Rewe und Lidl) ansässig. Auch sind großflächige Gärtnereien Standorte in Unterbruch und Kempen, ein Möbelhaus in Lieck, Baustoffmärkte in Dremmen und Kirchhoven sowie ein Heimtextilien-Fachmarkt in Oberbruch verortet.



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Einzelhandelsangebot der Stadt Heinsberg ist durch eine starke innerstädtische Konzentration als auch einer hohen Angebots- und Betriebsvielfalt gekennzeichnet. Dabei ist insbesondere die Ansiedlung von neuen Magnetbetrieben in der mittleren Hochstraße hervorzuheben, die zu einer positiven Weiterentwicklung der Innenstadt von Heinsberg als Einkaufsort beigetragen. Auch entfalten die Gewerbegebietsstandorte Industriestraße und Humboldtstraße/ Borsigstraße eine gesamtstädtische und teilweise übergemeindliche Versorgungsbedeutung. Die Versorgungsstrukturen in den Stadtteilen beziehen sich dagegen vor allem auf die Nahversorgung.

Zentrale Versorgungsbereiche

Im Rahmen des neuen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2022 wurden die Abgrenzungen zu den zentralen Versorgungsbereichen überprüft und angepasst. Die anschließend aktuellen Zuschnitte der Zentralen Versorgungsbereiche werden in den Flächennutzungsplan als sonstige Darstellung übernommen, um eine hohe Rechtssicherheit als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung zu erlangen. Kartendarstellungen und detailliertere Aussagen können dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept entnommen werden.

Zentraler Versorgungsbereich Heinsberg Innenstadt

Der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Heinsberg gemäß Zentren- und Einzelhandelskonzept 2022 umfasst neben dem historisch gewachsenen Stadtkern die Innenstadtbereiche zwischen Westpromenade und Ostpromenade sowie einzelne zusätzliche Bereiche, wie z.B. den mit dem ZOB sowie einer Entwicklungsfläche westlich der Westpromenade, die im Rahmen einer langfristigen Innenstadtentwicklung einen Entwicklungsimpuls setzen kann.

Der Einzelhandel in der Innenstadt Heinsberg weist ein differenziertes Angebot, insbesondere in den Bereichen Bekleidung, Schuhe und Elektrowaren/Unterhaltungselektronik auf. Ergänzt wird dieses um kleinteilige ergänzende Sortimente wie bspw. Drogerie und Schreibwaren sowie um ein Fachmarktangebot mit regionaler Ausstrahlungskraft in den angrenzenden, allerdings städtebaulich nicht in die Innenstadt integrierten Gewerbegebieten Industriestraße und Humboldtstraße/Borsigstraße.

Im Bestand konzentrieren sich der Einzelhandelsbesatz und die ergänzenden Nutzungen vorrangig auf die Hochstraße und die parallel verlaufende Apfelstraße, sie ziehen sich jedoch noch weiter in die Bereiche der Nebenstraßen. Innerhalb des innerstädtischen Geschäftsbereiches liegen zahlreiche Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe. Die Heinsberger Innenstadt erfüllt Funktionen als Haupteinkaufsort für Heinsberger sowie auswärtige Besucher.

Bedingt durch die wachsende Popularität des Onlinehandels sind allerdings auch in der Heinsberger Innenstadt erhöhte Leerstandsquoten und der Rückgang inhabergeführter Geschäfte zu verzeichnen. Diese Phänomene werden in Zukunft voraussichtlich weiterhin verschärft werden. Es gilt somit Konzepte zu entwickeln um die bisherige Wohn- und Arbeitsplatzfunktion der Heinsberger Innenstadt um freizeit- und gastronomische Nutzungen zu ergänzen, bspw. durch die Umnutzung leerstehender Ladenlokale. Auch ist eine weitergehende Diversifizierung des zentrumstypischen Angebotes



anzustreben, einhergehend mit dem Ausschluss von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb des Stadtzentrums. Bestehende Betriebe sind durch ein begleitendes digitales Angebot zu ergänzen. Auch der Lebensmitteleinzelhandel wird zukünftig deutlich stärker im innerstädtischen Nutzungsmix vertreten sein, sodass auch die Verknüpfung mit dem innerstädtischen Wohnen für die Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Heinsberg-Innenstadt von hoher Bedeutung ist. Denkbar ist hier eine Mischnutzung von innerstädtischen Wohnangeboten mit Dienstleistungen und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben, die zur Versorgung der im Umfeld der Innenstadt wohnhaften Bevölkerung beitragen kann. Angesichts der Versorgungsstrukturen in den Stadtteilen bestehen in der Stadt zudem Entwicklungspotenziale in einer weiteren Diversifizierung der wohnungsnahen Versorgung mit Lebensmitteln.

Das Marktsegment Möbel- und Einrichtungsbedarf ist lediglich im Bestand zu sichern. Das Bau- und Heimwerkerangebot ist im Status Quo ausreichend. Verkaufsflächenentwicklungen werden sich allenfalls aus der Weiterentwicklung der ansässigen Betriebe ergeben, weitere Ansiedelung sind nicht zu erwarten.

Das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Heinsberg aus dem Jahr 2022 schlägt für die Innenstadt vor:

»Im Fazit wird damit zu rechnen sein, dass sich die innerstädtische Flächenachfrage in Heinsberg stärker auf attraktive Verbundstandorte konzentrieren wird. Damit wird ein Flächenbedarf für moderne Betriebskonzepte einhergehen, während zu kleine oder in Randlagen befindliche Einzelhandelsflächen zunehmend abschmelzen werden. Für die Weiterentwicklung der Heinsberger Innenstadt ist somit vor allem von Bedeutung, dass es weiterhin gelingt, attraktive Angebotsformate in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen zu integrieren. Dafür ist es notwendig, flexibel nutzbare Innenstadtimmobilien zu schaffen, die multifunktional für die Kombination unterschiedlicher Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, innerstädtisches Wohnen) einsetzbar sind und damit auch bei kürzeren Mietvertragszeiten eine Rentabilität generieren können.«

Nahversorgungszentrum Oberbruch

Das Nahversorgungszentrum des Ortsteils Oberbruch in seiner Abgrenzung gemäß Zentren –und Einzelhandelskonzept von 2022 erstreckt sich mit verschiedenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten in bandartiger Anordnung entlang der Boos-Fremery-Straße.

Eine Hauptfrequenz innerhalb des Geschäftszentrum von Oberbruch ist im mittleren und südlichen Abschnitt der Boos-Fremery-Straße zu erkennen. Hier sind auch ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter (Rewe), ein Lebensmitteldiscounter (Norma) sowie weitere wichtige Nahversorgungsangebote vorzufinden. Daneben wird das Angebot durch kleinteilige Grundstücks- und Ladeneinheiten, die sich eher im nördlichen Abschnitt der Boos-Fremery-Straße befinden, ergänzt. Daneben sind eine Reihe öffentlicher Einrichtungen, u. a. Kirche, Kindergarten, sowie Dienstleistungsbetriebe, Freie Berufe und Gastronomiebetriebe ansässig. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befindet sich an der Karl-Arnold-Straße ein weiterer Lebensmitteldiscounter (Lidl).



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Darüber hinaus befinden sich auf der gegenüber des heutigen Rewe-Marktes liegenden, früher als Parkplatz genutzten Fläche (ca. 1,6 ha) ein kürzlich realisiertes Nahversorgungszentrum mit Discounter, Vollsortimenter und weiteren kleineren Fachmärkten mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 3.900 qm, die als Entwicklungsfläche in den Versorgungsbereich aufgenommen wurde. Grundlage hierfür bildet der Bebauungsplan Nr. 83 »Oberbruch – Nahversorgungszentrum Boos-Fremery-Straße«, der am 24. April 2021 in Kraft getreten ist. Die hierfür im Flächennutzungsplan ursprünglich als gewerbliche Nutzung dargestellte Fläche wurde im Rahmen der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes angepasst und wird nun als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »Einzelhandel / Nahversorgung« gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt.

Weitere Entwicklungsflächen für Einzelhandelsangebote sind im nördlichen Abschnitt der Boos-Fremery-Straße nicht zu erwarten, da hier Ladenstruktur durch Kleinbetriebe geprägt sind, die eigenständig keine ausreichende Attraktivität entfalten können, um Kundenfrequenz in ausreichendem Maße auf sich lenken zu können. In diesem als Nebenlage zu klassifizierenden Standortbereich sind auch Umnutzungen zu weniger frequenzintensiven Dienstleistungsnutzungen bzw. zu Wohnnutzungen möglich.

Das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Heinsberg aus dem Jahr 2022 schlägt für den Stadtteil Oberbruch vor:

»Im Fazit kann die räumliche Verdichtung des Einzelhandelsangebotes in Oberbruch zur gezielten Weiterentwicklung des Geschäftszentrums beitragen, da im Kern des zentralen Versorgungsbereiches attraktive Leitbetriebe vorhanden und ggf. entwickelbar sind. Damit sollten vor allem Entwicklungsimpulse durch Ergänzung/ Neuaufstellung von Magnetbetrieben des Einzelhandels (Lebensmittelmärkte, ggf. sonstige Fachmärkte) geschaffen werden, damit dem Handel weiterhin eine zentrale Rolle als Frequenzbringer zukommen kann, der durch andere Nutzungen (Wohnen, Gastronomie, Dienstleistung, Kultur etc.) unterstützt wird. Auch die Ergänzung des (Tages-) Gastronomie-Angebotes (mit Außensitzplätzen im Sommer) würde die Attraktivität des Geschäftszentrums deutlich erhöhen. Hierbei kann gleichermaßen auf die Bevölkerung in Oberbruch als auch auf die im Umfeld Beschäftigten und die Schüler des nachgelegenen Schulzentrums abgestellt werden.«

Folgende Leitziele zur Einzelhandelsentwicklung werden im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes getroffen:

- Stärkung und Sicherung der hervorgehobenen Versorgungsfunktion der Innenstadt als Hauptzentrum der Stadt Heinsberg: Facheinzelhandelsgeschäfte und Fachmärkte mit zentrenrelevanten Angeboten und Einzugsbereichen, die über den Nahbereich hinausreichen, sind in der Innenstadt zu konzentrieren. Auch soll die Innenstadt Nahversorgungsfunktionen für die Wohnbevölkerung im Umfeld übernehmen.
- Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung: Dazu ist neben der Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt und Oberbruch) die Weiterentwicklung der vorhandenen Nahversorgungsstandorte sowie ggf. die Realisierung von weiteren Nahversorgungsstandorten möglich.



- Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf geeignete Sonderstandorte: Durch die Bündelung des (großflächigen) Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf wenige ausgewählte Standorte soll eine fortschreitende Streuung des Einzelhandels innerhalb des Stadtgebiets vermieden werden. Gleichzeitig sollen so Verbundeffekte zwischen den Nutzungen ermöglicht und der Ressourceneinsatz reduziert werden. Es gilt im Einzelfall zu prüfen ob durch die Ansiedelung negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Nichtsdestotrotz ist eine Entwicklung entlang der Ziele des LEP NRW angestrebt.

Zusammenfassung und Fazit

Im Rahmen des Zentrenkonzeptes wird folgende Zentrenhierarchie vorgeschlagen:

- Hauptzentrum Innenstadt
- Nahversorgungszentren Oberbruch

Damit ergeben sich mit der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2022 Abweichungen in der Bewertung der Zentrenstruktur gegenüber dem Konzept von 2011, die sich einerseits aus Veränderungen in der Einzelhandels- und Dienstleistungsausstattung der Geschäftsbereiche (u. a. Rückgang des Nahversorgungsangebotes im Ortskern Dremmen) und andererseits aus gestiegenen Anforderungen an die Mindestausstattung von zentralen Versorgungsbereichen (u. a. vielfältiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot) ergeben.

Der Handlungsbedarf zur Weiterentwicklung der Stadt Heinsberg in seiner Funktion als Mittelzentrum fokussiert sich insbesondere auf die folgenden Aspekte:

Durch einer abgestimmten Strategie zur Optimierung von Cross-Channel-Angeboten und die Verbesserung der Verbindung von stationärem Einkaufen und E-Commerce soll die Attraktivität der Innenstadt Heinsbergs ausgebaut werden. Die Schaffung zusätzlicher Verkaufsfläche ist hingegen zu vernachlässigen, der Online-Präsenz des stationären Handels kommt hingegen eine erhöhte Bedeutung zu. Hier gilt es bereits vorhandene Bemühungen individueller örtlicher Akteure zu beobachten, um gegebenenfalls eine Verknüpfung des lokalen Angebotes mit dem Internet zusätzlich zu unterstützen. Parallel ist die Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an Standorten außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches auszuschließen, um die diesbezügliche Vorrangstellung des Kernbereiches nicht zu gefährden. Eine Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes soll sich vor allem auf die zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt und Oberbruch konzentrieren. Doch auch die Wohnungsnahe Versorgung in den Wohnsiedlungsbereichen ist zu beachten. Weitere Nahversorgungsstandorte können ebenfalls entwickelt werden, falls diese der wohnungsnahen Versorgung dienen und keine städtebaulich negativen Auswirkungen haben. Entwicklungen an städtebaulich nicht-integrierten Standorten sind auszuschließen. Der nicht-zentrenrelevante Einzelhandel soll auf Standorte gelenkt werden, die Verbundeffekte zwischen den Nutzungen ermöglichen und so den Flächenverbrauch minimieren.



3.5 Landwirtschaft

Allgemeine Rahmenbedingungen

Heinsberg liegt innerhalb des »Agrarraumes Niederrhein«, der durch fruchtbare Böden, eine vielfältige Betriebsstruktur und eine hohe Betriebsdichte gekennzeichnet ist. Vor dem Hintergrund einer hohen Bedeutung des Wirtschaftsbereiches Landwirtschaft in Heinsberg und der bestehenden Tendenz zur Abnahme der Betriebszahlen ist für alle Abwägungsprozesse die Wertigkeit der durch die Landwirtschaft betroffenen Schutzgüter – Existenzsicherung von Wirtschaftsunternehmen, Ernährungssicherung, Sicherung von Produktions- und Einkommensressourcen – besonders zu berücksichtigen. Aufgrund der (wahrscheinlich) hohen Zahl an Viehbetrieben und Gemischtbetrieben in Heinsberg auf immerhin 68,8 % der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen in Heinsberg ist eine besondere Sensibilität bei der Neuausweisung heranrückender Wohnbebauungen geboten, um landwirtschaftlichen Betriebe nicht einzuschränken und dabei ebenso auf den vorhandenen Flächendruck durch andere Nutzungen adäquat einzugehen.

Für die in Heinsberg besonders häufig vorkommenden hochwertigen und fruchtbaren Böden sollte ein besonderer Schutz gewährleistet werden. Dies bedeutet, dass vor der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen mit schutzwürdigen Böden für Siedlungsflächendarstellungen andere Alternativen Vorrang erhalten sollten.

Es ist weiterhin aus landwirtschaftlicher Sicht zu prüfen, ob Vorhaben geplant sind, für die eine Darstellung im Flächennutzungsplan als Sondergebiet sinnvoll erscheint. In Heinsberg betrifft dies insbesondere die vorhandenen Pferdehaltungsbetriebe.

Weiterhin verfügt Heinsberg über ein gut ausgebautes Radwegenetz, welches überwiegend durch landwirtschaftliche Flächen führt, wozu es zu Überschneidungen zum Wirtschaftsbereich Tourismus kommt. Als Freiräume innerhalb des Stadtgebietes bieten landwirtschaftliche Flächen außerdem Tieren und Pflanzen Lebensräume und erfüllen Erholungsfunktionen für den Menschen.

Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe und Flächen in Heinsberg

Die generellen Modernisierungen in der Landwirtschaft, wie eine zunehmende Mechanisierung und Intensivierung der Produktion führten zu Veränderungen in der Betriebsstruktur: Die Betriebe und die Mengen an produzierten Gütern werden größer während die Anzahl der Beschäftigten sinkt.

Die Charakteristika des »Agrarraumes Niederrhein« finden sich auch in Heinsberg wieder, da eine große Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe verschiedene Betriebszweige auf ihrem Betrieb kombiniert. In der Regel sind die Betriebe Gemischtbetriebe, die neben Viehhaltung auch Ackerbau betreiben. Diese relative Häufigkeit der Tierhaltung bedarf einer besonderen Sensibilität und Rücksichtnahme im Grenzbereich zwischen Siedlungsreichen und Landwirtschaft. Die hohe Betriebsdichte bedingt einen hohen



Konkurrenzdruck um landwirtschaftliche Flächen zum einen unter den Betrieben und zum anderen steht dem eine ebenfalls steigende Flächen- nachfrage für Siedlungs-, Gewerbe- und Infrastrukturflächen entgegen.

Struktur der Landwirtschaft in Nordrhein-Westfalen, dem Regierungsbezirk Köln und dem Kreis Heinsberg

Konkrete Daten zur Struktur der Landwirtschaft sind in der Landesdaten- bank NRW nur auf Kreisebene und je nach Datenart nur bis zum Jahr 2007 verfügbar. Aus diesem Grund werden weitere Daten auf der Ebene der Stadt Heinsberg bei der Landwirtschaftskammer NRW nachgefragt und im Weiteren - sofern diese bereitgestellt werden - an dieser Stelle ergänzt.

Auf der Grundlage der verfügbaren Daten können für den Kreis Heinsberg und den Regierungsbezirk Köln folgende Werte ermittelt werden:

Region	Jahr	Hauptbetriebe		V e r h . HB/NB	Nebenerwerbsbetriebe	
		Betriebe	LWS- genutzte Fläche in ha		Betriebe	LWS-genutzte Fläche in ha
Kreis Heinsberg	1999	741	29.554	2,15	344	6.466
	2007	595	29.655	2,20	270	5.695
Veränderung	absolut	- 146	+ 101	+ 0,05	- 74	- 771
	relativ	- 19,70 %	+ 0,34 %	+ 2,33 %	- 21,51 %	- 11,92 %
Regierungsbezirk Köln	1999	4.554	212.839	1,19	3.839	53.729
	2007	3.644	212.341	1,09	3.332	51.246
Veränderung	absolut	- 910	-498	- 0,10	- 507	- 2.483
	relativ	- 19,98 %	- 0,23 %	- 8,40 %	- 13,21 %	- 4,62 %
Nordrhein- Westfalen	1999	26.408	1.077.399	0,93	28.287	343.438
	2007	21.223	1.068.663	0,87	24.415	319.679
Veränderung	absolut	- 5.185	- 8.736	- 0,06	- 3.872	- 23.759
	relativ	- 19,63 %	- 0,81 %	- 6,45 %	- 13,69 %	- 6,92 %

Tabelle 9: Übersicht Gewerbereserven (betriebsgebundene Reserven und Inanspruchnahme
Quelle: Wirtschaftsförderung des Kreises Heinsberg

Zwischen den Jahren 1999 bis 2007 kam es zu einem Rückgang der Haupt- erwerbsbetriebe, der sich mit circa 19 - 20 % im Kreis Heinsberg, dem Regierungsbezirk Köln und dem Land Nordrhein-Westfalen ähnlich stark ausgeprägt zeigte. Die Anzahl der Nebenerwerbsbetriebe ging im Kreis Heinsberg jedoch deutlich stärker zurück als in den Vergleichsregionen. Dieser Trend zeigt sich auch in der landwirtschaftliche genutzten Flächen der Nebenerwerbsbetriebe, die in Heinsberg stärker zurück gingen. Dies wiederholt sich nicht in den landwirtschaftliche genutzten Flächen der Hauptbetriebe, da diese Flächengröße zwischen den Jahren 1999 und 2007 in der Stadt Heinsberg anstieg. In den Vergleichsregionen gingen die Summen der landwirtschaftlichen Flächen jedoch leicht zurück, in NRW stärker als im Kreis Heinsberg.



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Es ist beabsichtigt, die folgenden Daten von der Landwirtschaftskammer NRW zur Beschreibung der Bestandssituation in der Stadt Heinsberg zu ergänzen:

- Anzahl der Betriebe, Haupterwerbsbetriebe, Nebenerwerbsbetriebe
- Anzahl der Beschäftigten
- Betriebsgrößen
- Betriebsstandorte
- Art des Ackerbaus/ der Viehzucht
- Haupteinnahmequellen der Landwirtschaft
- Anzahl der Vieheinheiten (VE)
- Ggf. ergänzende Daten zur Bodenfruchtbarkeit und Schutzwürdigkeit
- Auswirkung der Überschwemmungsgebiete auf die Landwirtschaft

Auf dieser Basis wird eine differenzierte Aussage darüber möglich, welche Rahmenbedingungen für den Wirtschaftsbereich der Landwirtschaft aktuell ausschlaggebend sind und wie die Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplanes auf dieser Grundlage darauf reagieren sollten.

Schlussfolgerungen Landwirtschaft

Die Analyse der vorliegenden Informationen legt die im Folgenden beschriebenen Grundannahmen zu den im Rahmen der Flächennutzungsplanung wesentlichen Belangen der Landwirtschaft nah. Einzelne Punkte müssen anhand der noch ausstehenden Daten der Landwirtschaftskammer NRW untermauert und ergänzt werden. Weitere Punkte können nach Ergänzung der Daten hinzukommen.

Schutzwürdigkeit landwirtschaftlicher Betriebe im Rahmen der Abwägung

Heinsberg hat einen relativ hohen Anteil an land - und forstwirtschaftlichen Flächen von 68,8 %. Die landwirtschaftliche Fläche im Heinsberger Stadtgebiet ist in den Jahren 2002 bis 2018 jedoch von um knapp 6 % zugunsten der Siedlungs- und Verkehrsflächen zurückgegangen.

Für den Kreis Heinsberg kann in den Jahren 1999 bis 2007 ein Rückgang der Haupterwerbsbetriebe um -24,5 % und der Nebenerwerbsbetriebe um -27,4 % festgestellt werden. Inwieweit dieser Trend auch für die Stadt Heinsberg zutrifft ist nach Vorlage entsprechender Daten zu beurteilen. Sollte der negative Trend auch die Stadt Heinsberg betreffen, ist der Bestand vorhandener Betriebe besonders zu schützen, auch im Zusammenhang mit der bereits in festgestellten relativ hohen Bedeutung der Landwirtschaft in Heinsberg sowie der positiven Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in diesem Wirtschaftszweig.

Konflikte zwischen Bodennutzungen

Es kann vermutet werden, dass die Betriebe in der Stadt Heinsberg entsprechend dem »Agrarraum Niederrhein« in der Regel Gemischtbetriebe sind, die neben der Viehhaltung auch Ackerbau betreiben. Diese relative Häufigkeit der Tierhaltung bedarf einer besonderen Sensibilität und Rücksichtnahme im Grenzbereich zwischen Siedlungsbereichen und Landwirtschaft. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind neu geplante Siedlungsflächen auf ihre möglichen Konflikte hin zu prüfen. Insbesondere



durch heranrückende Wohnbebauungen an (in Heinsberg vermutlich häufig anzutreffende) Tierhaltungsbetriebe können mit Konflikten durch Immissionen verbunden sein.

Für alle Abwägungsprozesse ist die Wertigkeit der durch die Landwirtschaft betroffenen Schutzgüter – Existenzsicherung von Wirtschaftsunternehmen, Ernährungssicherheit Sicherung von Produktions- und Einkommensressourcen – zu berücksichtigen.

Bodenschutz

Für die im Stadtgebiet sehr häufig vorkommenden hochwertige Böden sollte ein besonderer Schutz gewährleistet werden. Das Recycling von brachgefallenen Flächen sollte trotz höherer Wiederherstellungskosten Vorrang erhalten.

Kompensationsmaßnahmen

Um die landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaften zu sichern, sollten Kompensationsmaßnahmen in der folgenden Reihenfolge ausgewählt werden:

Zunächst sind Maßnahmen außerhalb landwirtschaftlicher Nutzflächen wie Entsiegelung, Nutzung von Brachflächen, Optimierung von Baugebieten, Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen vorhandener Biotope, Aufwertungen im Wald zu prüfen und vorrangig umzusetzen. Gewässerrenaturierungen mit extensiv genutzten Randstreifen sowie lineare Strukturen sind ebenfalls Maßnahmen, die in der Regel die Landwirtschaft nicht oder nur in relativ geringem Umfang belasten und teilweise mit positiven Nebeneffekten für angrenzende Landbewirtschaftung verbunden sind. Nachrangig sollten in der landwirtschaftlichen Produktion integrierte Maßnahmen durchgeführt werden.

Nur sofern die vorgenannten Punkte nicht realisierbar sind, sollte auf den Entzug landwirtschaftlicher Fläche unter Einbezug der Betroffenen zurückgegriffen werden. Zu beachten ist hierbei, dass bereits ab einem Entzug von 5% der Betriebsfläche eine Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Betriebs gegeben sein kann.

Bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Kompensationsmaßnahmen sind die naturschutzrechtlichen Belange gemäß §15 Abs.3 BNatSchG zu prüfen.

Unter Einbezug der naturschutzrechtlichen Belange sollten Schwerpunkte für produktionsintegrierte Kompensationsflächen definiert werden.

Sondergebiete für einzelne im Außenbereich nicht privilegierte Betriebe

Zunehmend werden für landwirtschaftliche oder gartenbauliche Vorhaben, z. B. für Projekte im Bereich Agrartourismus, Regionalvermarktung oder Bioenergieversorgung, Bauleitplanverfahren eingeleitet. In der Regel betrifft dies Vorhaben jene Betriebe, die einen Anteil gewerblicher Nutzung beinhalten, welcher mit einer Privilegierung nach § 35, Abs. 1 BauGB nicht vereinbar ist.



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Dies bedeutet, dass das Vorhaben lediglich einen untergeordneten Teil der gesamten Betriebsfläche einnehmen darf und darüber hinaus dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen muss.

Für die Stadt Heinsberg wird hierbei besonders eine Prüfung bezüglich der Pferdehaltung betreibenden Betriebe notwendig, da diese häufig anzutreffen sind. In diesem Fall ist es notwendig, neben dem zuerst genannten Kriterium zu prüfen, ob es sich um einen landwirtschaftlichen oder einen gewerblichen Betrieb handelt. Ein Pferdepensionsbetrieb ohne eigene oder ohne ausreichende Futtergrundlage stellt keine Landwirtschaft, sondern ein Gewerbe dar und ist nicht privilegiert.

Die dargestellten, nicht privilegierten Betriebe bilden einen wesentlichen Teil der Erwerbs- und Einkommenskombinationen zur Existenzsicherung landwirtschaftlicher Betriebe. Daher ist es aus landwirtschaftlicher Sicht wünschenswert, derartige Vorhaben über Ausweisungen im Flächennutzungsplan als Sondergebiet zu ermöglichen.

3.6 Tourismus

Der Tourismus in Heinsberg gewinnt dem landes- und kreisweiten Trend entsprechend zunehmend an Bedeutung. Es ist davon auszugehen, dass in der Stadt Heinsberg wie in der gesamten touristischen Region »Heinsberger Land« der Tagestourismus eine herausragende Rolle spielt. Fahrradrouten und mit nachrangiger Bedeutung auch Wanderrouten durch die Landschaftsräume spielen für den Tourismus in Heinsberg eine wesentliche Rolle.

Beherbergung, Hotels und Übernachtungen

In Heinsberg befinden sich im Jahr 2018 vier Beherbergungsbetriebe in den Stadtteilen Heinsberg, Dremmen, Oberbruch und Randerath. Außerdem verfügt Heinsberg über einen Wohnmobilstellplatz nahe des Lago Laprellos. Weitere Übernachtungsangebote sind durch Gasthöfe oder private Zimmervermietungen gegeben. Ergänzt werden die Unterkunftsmöglichkeiten im Heinsberger Stadtgebiet durch zahlreiche Gaststätten im Siedlungsbereich sowie durch Ausflugslokale.

Die Zahl der Beherbergungsbetriebe in der Stadt Heinsberg bleibt über den betrachteten Zeitraum von 2010 bis 2018 konstant bei 4 mit Ausnahme im Jahr 2012, hier gab es lediglich 3 Betriebe. Die Zahl der angebotenen Betten steigt leicht von 101 im Jahr 2010 auf 108 im Jahr 2018.

Die Zahl der Übernachtungen zeigt ein deutliches Wachstum von 10.374 im Jahr 2010 auf 21.553 Übernachtungen im Jahr 2018. Der Auslastungsgrad der Betten stieg ebenfalls an, von 28,6 auf 37,1 Prozent. Daher spiegelt sich in Heinsberg der kreis- und landesweite Trend mit steigenden Übernachtungszahlen und einem zunehmenden Auslastungsgrad der Betten wider.

Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste nimmt hingegen ab: Sie liegt im Jahr 2010 bei 2 Tagen und im Jahr 2018 lediglich bei 1,5 Tagen. Im Kreis Heinsberg und im Land Nordrhein-Westfalen bleibt sie dagegen mit etwa 2,3 Tagen im betrachteten Zeitraum weitgehend konstant.

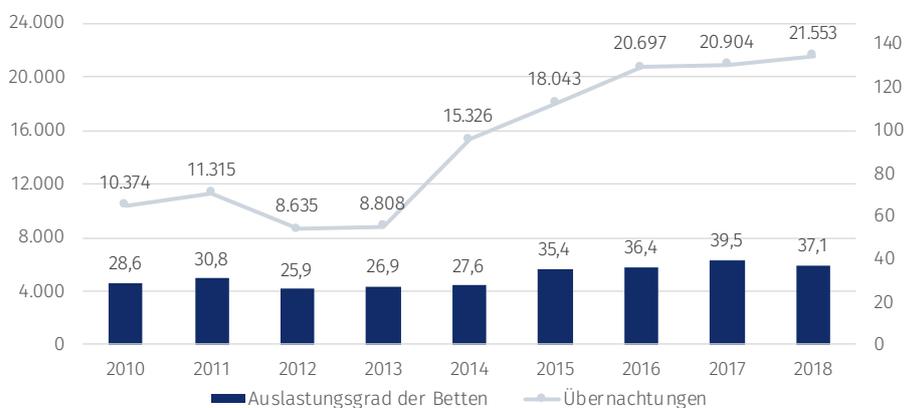


Abbildung 20: Touristische Kennwerte zwischen den Jahren 2010 und 2018
Quelle: Regionalstatistik

Region »Heinsberger Land«

Für die Region des Kreis Heinsberg wurde im Mai 2017 die neue Tourismusmarke »Heinsberger Land« eingeführt. Das Heinsberger Land spricht damit Touristen aus einem regionalen Umkreis und den umliegenden Ballungsräumen an. In die Region kommen vorwiegend Tagestouristen aus einem Umkreis von 80 bis 100 km sowie Wochenendtouristen aus ganz Nordrhein-Westfalen. Mit dem Beitritt des »Heinsberger Landes« zur Niederrhein-Tourismus GmbH, welcher auch die Kreise Wesel, Kleve und Viersen angehören, soll die Region Heinsberg in ihrer überregionalen Bedeutung gestärkt werden.

Themen des Tourismus im »Heinsberger Land« sind insbesondere Wanderungen, Radtouren und das gastronomische Angebot als »Möglichkeiten zum Einkehren und Genießen«.

Das DWIF (Deutsches Wirtschaftswissenschaftliches Institut für Fremdenverkehr) hat für die Region »Heinsberger Land« im Jahr 2011 eine Untersuchung mit dem Titel »Wirtschaftsfaktor Tourismus« durchgeführt und im Jahr 2014 fortgeschrieben. Über 250.000 Übernachtungen und rund 8,5 Millionen Tagesbesucher sorgten für Umsätze in Höhe von insgesamt 236,9 Millionen Euro; davon entfielen 212,5 Millionen Euro auf die Tagestouristen. Damit stellen der Tagestourismus und der Kurzzeittourismus ein wesentliches Potenzial dar.

Rad- und Wanderwege

Rad- und Wanderwege bieten in Heinsberg ein umfangreiches Angebot und spielen für den Tourismus in Heinsberg eine wichtige Rolle. Eine besondere Bedeutung besitzen Themenwege und überregional ausgebaute Freizeitwege. Durch Heinsberg führt parallel zum Rur- und Wurmatal ein Teilabschnitt des über 200 km langen Fernwanderwegs X1 (Grenzlandweg Kleve-Aachen). Rundwege und Themenwege sind im Raum Kempen / Unterbruch in der Wurniederung Rundwanderwege vorhanden (Vgl. Freizeitkataster NRW).



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Ausgehend von den Rurquellen bis zur Einmündung des Flusses in die Maas bei Roermond begleitet der rund 180 km lange „RurUfer-Radweg“ den Flusslauf. Die West-Bike-Route bietet einen Rundkurs durch die zehn Städte und Gemeinden im Heinsberger Land. Für E-Bike-Nutzer sind Ladestationen eingerichtet worden. Auch die über 2.000 km lange NiederRheinroute sowie weitere Rad-Themenwege wie der RW 101 „Naturpark Maas-Schwalm-Nette“ und der RW 102 „Radeln ohne Grenzen“ führen durch das Heinsberger Stadtgebiet. Die Bördelandschaft des Selfkant wird darüber hinaus von einem dichten Wirtschafts- und Fahrradwegenetz durchzogen, wobei ein Anschluss an das holländische Radwandernetz besteht.

Freizeit- und Erholungsräume

Für Wander- und Fahrradtouristen spielt die Erholung in attraktiven Landschaften eine besondere Rolle. Von Bedeutung für diese landschaftsgebundene Erholung suchende Touristen sind naturnahe Landschaften mit einem hohen Anteil an Grün- und Freiflächen.

In den Niederungsgebieten der Rur und Wurm im Nordosten des Stadtgebietes liegt der Naturpark Maas-Schwalm-Nette. Die durch Erholungswege erschlossenen Talbereiche mit künstlich entstandenen Seen und die damit verbundenen flussbegleitenden Freiräume mit ihren Radwegen bieten gute Bedingungen die ruhige landschaftsgebundene Erholung.

Der westliche Teil des Stadtgebietes weist aufgrund der dominierenden Ackernutzung, der geringen Strukturvielfalt des Freiraums sowie dem Fehlen von Erholungsinfrastrukturen oder -Zielorten nur eine geringe Bedeutung für die Naherholung und den Tourismus auf.

Weitere Punkte von touristischem Potenzial sind neben vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten in der Heinsberger Innenstadt auch sehenswerte Baudenkmäler, wie die gotische Propsteikirche St. Gangolf mit Krypta und Hochgrab der Herren von Heinsberg, das Ensemble Torbogenhaus mit BEGAS HAUS – Museum für Kunst und Regionalgeschichte Heinsberg, die Parkanlage Burg-/Kirchberg u. a. mit mittelalterlicher Festungsanlage und Burgruine sowie die Windmühle in Kirchhoven.

Zusätzlich stellt die Seenlandschaft Lago Laprello, eines ehemaligen Kiesabbaugebietes, mit anliegenden Reisemobilstellplätzen, einem Wochenendhausgebiet und einem Bootsverleih ein attraktives Ausflugsziel dar. Durch einen Bootsverleih die sportliche Nutzung gegeben. So wird dem See durch die ansprechende Gestaltung und die Seepromenade ein hoher Wert für die Naherholung zugeschrieben.

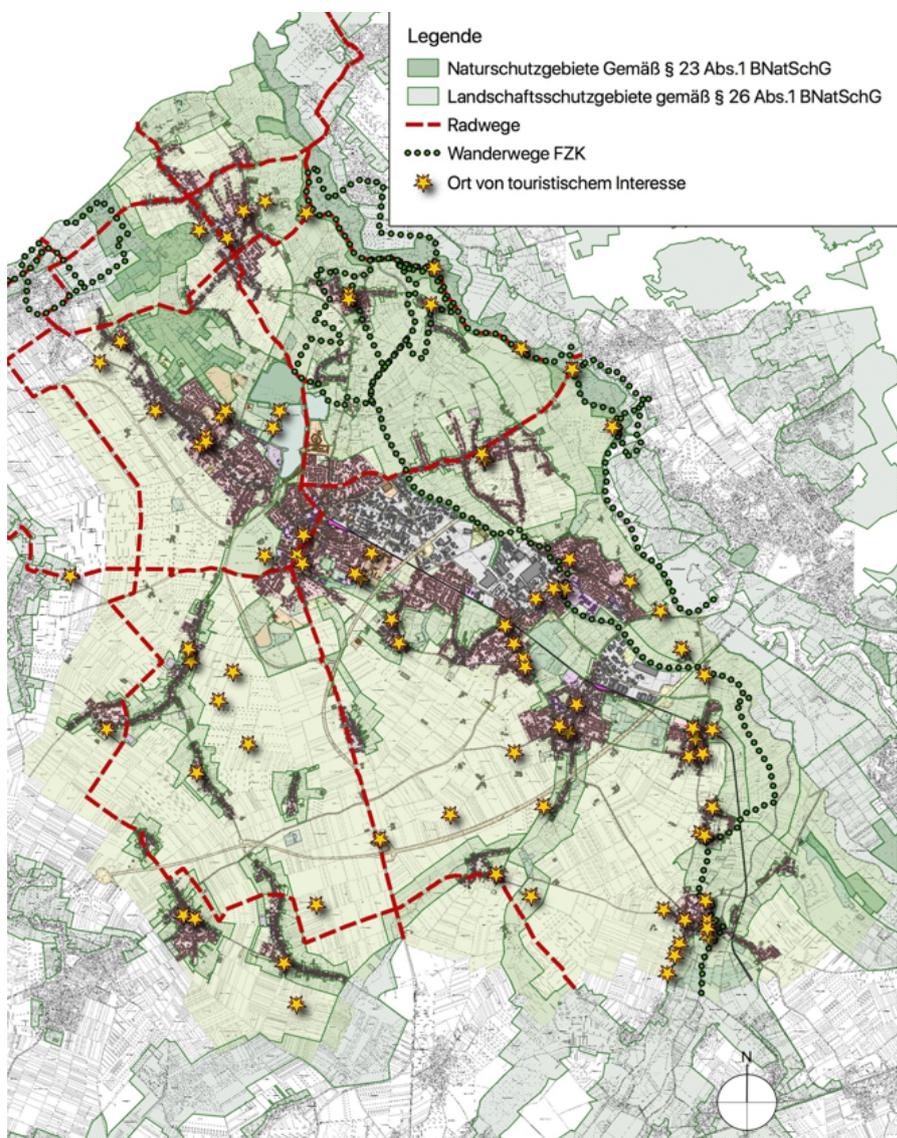


Abbildung 21: Übersichtskarte zu touristischen Angeboten der landschaftsgebundenen Erholung

Quelle: Eigene Darstellung nach grünplan 2019

Perspektiven für den Tourismus

Welche Freiraumbereiche einer Überarbeitung bedürfen, um den Belangen des Tourismus entsprechen zu können, wird unter folgenden wesentlichen Ziele und Maßnahmen zusammengefasst:

- Die Schwerpunkträume für die siedlungsnahen Erholung sollten von Bebauung und störend wirkenden Infrastrukturen freigehalten werden, um einer Zersiedlung und dem Zusammenwachsen von Ortslagen entgegenzuwirken.
- Eine qualitative Aufwertung und Anreicherung z.B. mit Erholungsinfrastrukturen (Ruhebänke, Rundwegen) und natürlichen Elementen.
- Die Entwicklung von Grünverbundachsen zwischen den Teilräumen sowie zu angrenzenden Freiräumen sollte erfolgen, um die Durchgängigkeit und den Verbund der ortsnahen Freiräume zu erhalten und zu verbessern.
- Als Verbundachse zwischen den Schwerpunkträumen für die siedlungsnahen Erholung im Heinsberger Siedlungsband kann der ehemalige Verlauf des Mühlenbachs zwischen dem Lago Laprello (hier als Junge Wurm noch vorhanden) und Porselen als Orientierung dienen. Die nachfolgende Abbildung zeigt einen schematischen Verlauf einer Verbundachse, welche die Schwerpunkträume für die siedlungsnahen Erholung und weitere Grün- und Freiflächen von untergeordneter Bedeutung miteinander verbindet.



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

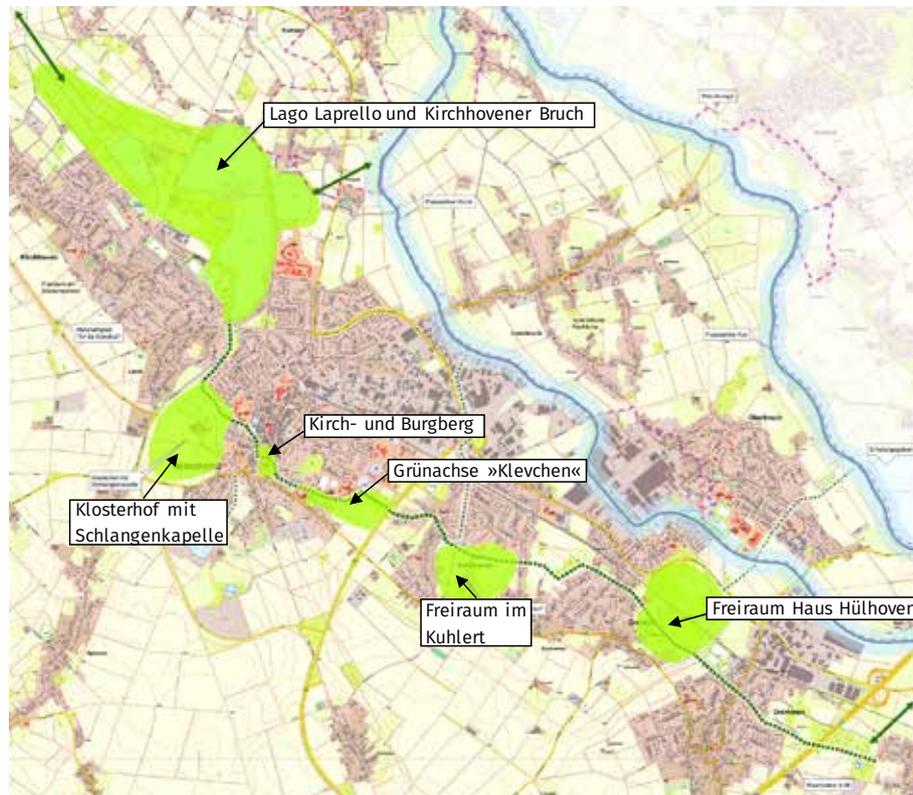


Abbildung 22: Übersichtskarte zu touristischen Angeboten der landschaftsgebundenen Erholung

Quelle: Eigene Darstellung nach grünplan 2019

Und weitergehend konkrete Zielstellungen:

- Die Sicherung der Seenlandschaft Lago Laprello mit hohem Naherholungswert. In den Bereichen, in denen eine Weiterentwicklung des touristischen Potenzials durch größere bauliche angestrebt wird, sollte eine Sondergebietsdarstellung erfolgen.
- Die Stärkung der fußläufigen Erreichbarkeit des Burg- und Kirchbergs als zentrales Element der städtischen Grünversorgung. Die Wegeführung zwischen Innenstadt und des Burg- und Kirchbergs sollte Rücksicht auf die herausgehobene Bedeutung des Bereichs nehmen. Diese Maßnahme wurde bereits im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes, Innenstadt Heinsberg (ISEK) formuliert und ist weiterzuverfolgen. Weitergehende Informationen sind dem ISEK zu entnehmen. Die Zuwegung soll zu einer Attraktivierung der Eingänge und Verbesserung der Einbindung der Grünanlage in das städtische Umfeld dienen.
- Erhalt der verschiedenen Naturschutzgebiete, wie der Kitscher Bruch, der Lago Laprello, der Klosterhof mit Schlangenkappelle sowie der Kirch- und Burgberg im Heinsberger Stadtzentrum, sowie weitere Freiräume Im Kuhlert oder am Haus Hülhoven. Sie bieten eine Grundlage für die Vernetzung der Erholungsräume zur Herausstellung der gut erreichbaren Naherholungsqualitäten im Stadtgebiet.
- Neben diesen Empfehlungen sollte grundsätzlich eine Qualifizierung des gesamten touristischen Angebots unter Herausarbeitung eines Gesamtkonzeptes in Heinsberg erfolgen. Inhalte können zum Beispiel der Ausbau und die Qualifizierung des vorhandenen Angebots, die stärkere



Verknüpfung der Angebote untereinander sowie eine Verbesserung der Orientierung (z.B. durch Beschilderung).

3.7 Verkehr

Im Stadtgebiet Heinsberg lässt sich nach Untersuchungen im Rahmen des im Juni 2022 beschlossenen Radverkehrskonzeptes eine im Vergleich zu anderen Kommunen in NRW geringe Fahrradnutzung verzeichnen. Zurückzuführen ist dies vor allem auf die großen Entfernungen des ländlich eingebetteten Stadtgebietes, sowie eine unzureichende Radverkehrsinfrastruktur. Neben fehlenden Radverkehrsanlagen weisen die außerörtlichen Straßen zum Großteil eine unzureichende Oberflächenqualität sowie unsichere Straßenquerungen und Kreuzungen auf. Zur Erhebung des Ist-Zustandes des Wegenetzes wurden Befahrungen sowie eine Mobilitätsbefragung durchgeführt.

Das Radverkehrskonzept sieht zur Behebung dieser Umstände insbesondere die Errichtung von Radfahrachsen innerhalb eines flächendeckenden Radverkehrsnetz vor. Auch die Verknüpfung mit ÖPNV und SPNV soll verbessert werden, sodass auch größere Distanzen in Zukunft multimodal bewältigt werden können. Aufgrund der kompakten Struktur des inneren Stadtgebietes besteht die Chance durch den dortigen Ausbau des Radverkehrsnetz einen erhöhten Radverkehrsanteil zu erzielen. Die flache Topografie Heinsbergs und die hohe lokale Fahrradverfügbarkeit wurden ebenfalls als gute Voraussetzungen identifiziert.

Methodisch wurde im Rahmen des Radverkehrskonzeptes zunächst der Planungsraum eingegrenzt und der derzeitige Stand der Netzplanung erhoben. Der Schwerpunkt des Konzeptes wurde zudem auf den Alltagsradverkehr gelegt. Durch Erfassung der gesamten Datenlage wurde ein fortschreibungsfähiges GIS-gestütztes Kataster erstellt, welches eine Übersicht über Straßen und Wege bietet und so die Grundlage für das weitere Vorgehen bildete.

Es folgte die Ableitung der Netzanforderungen. Hierzu wurden alle relevanten Quell- und Zielorte des Alltagsradverkehrs im Untersuchungsraum identifiziert, welche Schulstandorte, Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsplatzkonzentrationen, Wohngebiete, medizinische Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungsstandorte, Gastronomieeinrichtungen und Freizeitangebote sowie ausgewählte Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs und Anschlusspunkte an das landesweite und regionale Radverkehrsnetz inkludierten. Auf dessen Grundlage konnte ein Luftliniennetz gebildet werden dessen Verbindungen zwischen den einzelnen Punkten und Orten beschreibt. In Anlehnung an die Richtlinien für integrierte Netzplanung wurden die Luftlinienverbindungen nach ihrer Verbindungsfunktionsstufe in Netzkategorien unterteilt.

Für das abschließende Handlungskonzept wurde das Strecken- und Wegenetz in Maßnahmenachsen eingeteilt, die wiederum in Abschnitte unterteilt wurden. Entlang dieser wurden Maßnahmen definiert, welche für einen Ausbau zur Erreichung entsprechender Qualitätsstandards notwendig sind. Diese umfassen unter anderem

- den Umbau und Ausbau der Wegeführung,
- die Installation von Ladestationen



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

- den Bau von Querungshilfen
- die Neuordnung oder Verbreiterung der Straßenquerschnitte
- die Anpassung der Beschilderung und
- die Verbesserung der Oberflächenbeschaffenheit.

Es wurden zusätzlich Einzelmaßnahmen festgelegt, die sich nicht auf bestimmte Streckenabschnitte, sondern auf einzelne Knotenpunkte oder Querungen konzentrieren. Konkret umfassen diese

- die Aufstellung von Aufmerksamkeitspiktogrammen- und schildern sowie Lichtsignalanlagen,
- die Anpassung des Bordsteins,
- die Errichtung von Brücken, Grünstreifen, Mittelinseln und Umlaufsperrern sowie
- den Ausbau von Verkehrsknotenpunkten und Kreisverkehre.

Abschließend wurde das Handlungskonzept um allgemeine Maßnahmen erweitert, wie bspw.

- eine durchgehende Beleuchtung und Wegweisung,
- eine Optimierung der Lichtsignalanlagen,
- die Freigabe von Einbahnstraßen in die Gegenrichtung und
- die Erstellung eines Unterhaltungskonzeptes für die Radverkehrsanlagen.

Die Priorisierung der Maßnahmen erfolgte unter Berücksichtigung des Zielnetzes, der Netzhierarchie, bereits bestehender Planungen oder laufender Bauabschnitte sowie notwendiger Abstimmungsprozesse. Unfallschwerpunkte und Unfallschwerpunkte mit Beteiligung von Radverkehr, ebenso wie Gefahrenstellen für den Radverkehr, spielten eine wichtige Rolle bei der Festlegung der Prioritäten. Zudem wurden für die empfohlenen Maßnahmen Kostenschätzungen basierend auf aktuellen Angebotsanfragen und Erfahrungswerten aus bereits umgesetzten Radverkehrskonzepten erstellt.

3.8 Starkregen-Untersuchung

Gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz (BGBl. I 2021, S. 3712) sind die Ziele des länderübergreifenden Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung seit dem 01. September 2021 gem. § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten. Die entsprechenden Grundsätze sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sind die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, bei der Aufstellung der Bauleitpläne ohnehin bereits zu berücksichtigen. Die nun eingeführte allgemeine Prüfpflicht der Belange des Hochwasserschutzes geht darüber hinaus. Eine entsprechende Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des BRPH ist demnach in jedem Bauleitplanverfahren angezeigt.

Für das Stadtgebiet Heinsberg wurden zwecks Information für Bürger zur Eigenvorsorge und zur vorausschauenden Bauleitplanung Starkregengefahrenkarten auf Grundlage der Simulation von Starkregenszenarien erstellt. Die insgesamt vier Karten basieren auf vier unterschiedlichen Niederschlags-szenarien mit einer Abstufung in ihrer jeweiligen Intensität.



- Niederschlagsszenario 1: 20-jährliches Ereignis mit 38 mm/qm über 1 Stunde
- Niederschlagsszenario 2: 100-jährliches Ereignis mit 50 mm/qm über 1 Stunde
- Niederschlagsszenario 1: 500-jährliches Ereignis mit 62 mm/qm über 1 Stunde
- Niederschlagsszenario 1: Extrem- Ereignis mit 90 mm/qm über 1 Stunde

Die Starkregengefahrenkarten der Stadt Heinsberg basieren dabei auf den Inhalten der Arbeitshilfe „Kommunales Starkregenrisikomanagement-Hochwasserrisikomanagementplanung“ des Landes Nordrhein-Westfalen. Durch die Karten können gefährdete Bereiche identifiziert und mögliche Vorsichtsmaßnahmen erarbeitet werden. Die Nutzung von Simulationen ermöglicht die frühzeitige Identifikation potenzieller Gefahren und Risiken. Die Verortung von Starkregengefahren und -risiken bilden eine essenzielle Grundlage für die Entwicklung und Realisierung von baulichen Schutzmaßnahmen. Ebenfalls können Bürgerinnen und Bürger ihr persönliches Risiko abschätzen und gegebenenfalls Eigenmaßnahmen ergreifen.

Bei häufigen bis hin zu extremen Starkregenereignissen sind auf Grund der Topografie insbesondere die Siedlungsbereiche südwestlich der Rur, einschließlich des Siedlungskerngebietes gefährdet. Potenziell besonders betroffen sind die Ortsteile Kirchhoven, Liek, sowie Dremmen, Schafhausen, Horst und Randerath im Süden Heinsbergs.

Weitergehende sowie detailliertere Informationen sind den Starkregengefahrenkarten zu entnehmen.

3.9 Stadtökologischer Fachbeitrag

Der stadtökologische Fachbeitrag (StÖB) wurde vom Büro grünplan im Juli 2019 erarbeitet. Die Aufgabe des StÖB ist es, Grundlagen zusammen zu stellen, die als ökologische Belange in die bauleitplanerische Abwägung integriert werden. Zentrale Aspekte sind der »Biotop- und Artenschutz/ Biotopverbund« sowie die »naturgebundene bzw. freiraumbezogene« Erholung. Weiterhin werden abiotische Ressourcen wie Boden, Wasser und Klima betrachtet. Räumlich erstreckt sich der ökologische Fachbeitrag auf das gesamte Stadtgebiet von Heinsberg, wobei vor allem der Innenbereich und die Siedlungsränder als Orte der zukünftigen baulichen Entwicklung betrachtet werden. Es werden keine flächendeckenden Erhebungen durchgeführt, sondern vielmehr erfolgen Bestands- und Potenzialbewertungen auf der Grundlage von Luftbildauswertungen, Vor-Ort Befahrungen sowie aufbauend auf einer Fachdatenrecherche und -analyse. Auf Grundlage einer Bestandsdarstellung und -bewertung werden für Teilräume Ziele und beispielhafte Maßnahmenvorschläge abgeleitet, ohne eine konkrete Objektplanung vorzunehmen.

Ziel der Analyse und Darstellungen des StÖB ist die Entwicklung eines Freiraumsystems. Dieses berücksichtigt die Aspekte des Biotop- und Artenschutzes bzw. Biotopverbundes ebenso wie die Anforderungen des Menschen an Natur und Landschaft (Naturerleben und naturgebundene Erholung).



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Rahmenbedingungen

Als Teil der naturräumliche Haupteinheit des Niederrheinischen Tieflandes steht Raum Heinsberg unter dem Einfluss des atlantischen Großklimas. Es herrscht ein entsprechend gemäßigtes Klima mit milden Wintern und einer vergleichsweise langen Vegetationsperiode unter dem Wettereinfluss der vorherrschenden Westwindströmung. Es sind darüber hinaus vergleichsweise geringe Niederschläge mit 65 bis 750 mm Jahresniederschlag zu verzeichnen. Die jährliche Lufttemperatur entspricht im Durchschnitt ca. 10° C, mit mittleren Temperaturen im Januar von 1 bis 2° C und 17 bis 17,5° C im Juli.

Das Heinsberger Stadtgebiet ist von zwei vorherrschenden Landschaftsräumen geprägt, der Selfkant im Südwesten und der Heinsberger Ruraue mit Wurm-niederungen im Nordosten. Die Region ist zu großen Teilen von Sandlöss- und Lössböden durchzogen. Kernbereich bildet die Selfkant-Terrassenplatte mit der Hauptterassenebene der Geilenkirchener Lehmplatte. Diese leicht von Süden abfallende Terrassenebene weist eine flache Morphologie auf, welche nur durch die vorhandenen Bachtäler unterbrochen wird. Die natürliche Vegetation der Region ist der Flattergras-Buchenwald, welcher durch die Rot-Buche dominiert wird. Im Bereich der Rurniederungen und im Wurm-tal ist ein natürlicher Eichen-Ulmenwald und ein stellenweiser Silberweidenwald auffindbar. Allerdings ist die Geilenkirchener Lehmplatte heute weitgehend durch großflächigen Ackerbau geprägt und somit nahezu waldfrei. Insbesondere diese ausgeräumten Landschaften bestimmen die standörtliche Eigenart der Region. Die somit gut durchlüfteten Räume mit hoher Windgeschwindigkeit und mittlerer Sonnenexposition weisen hohe Temperaturdifferenzen im Tagesverlauf auf. Das Freilandklima ist aufgrund der ausgeprägten landwirtschaftlichen Nutzung im Stadtgebiet Heinsberg vorherrschend.

Zur Rur-, Wurm sowie zum Maas- und Rodebachtal hin fällt die Selfkant-Terrassenplatte teilweise steil ab. Im Osten grenzt die Geilenkirchener Lehmplatte an die Heinsberger Ruraue. Die mit der Niederterasse weitgehend identische Niederung wird von der Rur, der Wurm und dem Erlenbach durchflossen. Insbesondere die Rur und die Wurm sind als größte Gewässer besonders landschaftsprägend. Die Wurm, welche südlich von Aachen ihren Ursprung hat, durchfließt das Heinsberger Stadtgebiet von Südosten nach Nordwesten und mündet bei Kempen in die Rur. Diese bildet auf einer Länge von ca. 17km die östliche Stadtgrenze Heinsbergs und mündet nordwestlich der Region bei Roermond in die Maas.

Die Rur, Wurm und der Erlenbach wurden allesamt in der Vergangenheit begradigt und besitzen nur noch schwache Windungen. Die Böden der Rur- und Wurm-niederungen sind durch stärkeren Wassereinfluss geprägt. Hauptsächlich sind hier braune Auenböden auffindbar, welche stellenweise in Gleye und Pseudogleye übergehen. Kleinflächig finden sich am Rande der Rur- bzw. Wurm-niederung kleine, ehemalige Niedermoorbereiche, die durch Grundwasserabsenkung entwässert und vielfach degradiert bzw. durch den in diesen Bereichen starken Siedlungseinfluss überprägt sind. Unterhalb von Brachelen befindet sich zudem die Auenniederung der Heinsberger Ruraue. Sie wird von der ehemals stark mäandrierenden Rur und den Armen der Wurm, sowie von zahlreichen weiteren kleineren Bächen durchflossen und weist eine entsprechend hohe Gewässernetzdichte auf. Diese grünlanddo-



minierten, eingeschnittenen Bachtäler bilden einen Kontrast zu den offenen Ackerflächen der Region. Die Niederungen werden teilweise von frischem bis feuchtem Grasland eingenommen während die zumeist ausgebauten Fließgewässer von Pappelreihen und Ufergehölzstreifen begleitet werden. Allerdings mussten auch die Hart- und Weichholzauwälder der Flussniederungen in Teilen einer Grün- und Ackerlandnutzung sowie der Siedlungsentwicklung weichen.

Hervorzuheben ist die Bedeutung der Region und der ihr angehörigen Gewässer als Schwerpunktlebensraum für den europäischen Biber. Zudem ist eine Rückkehr des Fischotters aus angrenzenden Regionen in den nächsten Jahren erwartbar. Die beiden prägenden Fließgewässer Rur und Wurm sind aufgrund ihres Ausbaus und den damit verbundenen Strukturdefiziten und aufgrund stofflicher Einträge in ihrer Fischfauna verarmt. Die Rur ist jedoch ein wichtiges Lachsgewässer für das Wanderfischprogramm NRW. Die Niederungen und die noch vorhandenen Alt- und Nebenarme von Rur und Wurm bieten zudem einen Lebensraum für zahlreiche Amphibien. In der Rur- und Wurniederung ist das Freilandklima stärker durch den mäßigen Einfluss der Bodenfeuchte auf den Temperaturverlauf sowie Kaltluftströmungen bzw. -stauungen geprägt. Die Aue kanalisiert zudem die Windrichtung. Das Stadtgebiet wird ebenfalls von Bachläufen durchlaufen, welche allesamt in die Wurm und damit auch der Rur zufließen.

Der Lago Laprello bildet mit ca. 35 ha das größte stehende Gewässer der Stadt Heinsberg. Der durch Kiesabbau entstandene See wird teilweise als Bade- und Freizeitanlage genutzt. Das Rurtal im Kreis Heinsberg stellt mit seinen zahlreichen Abbauseen zudem ein wichtiges Überwinterungsgebiet für Gänse - u. a. für Saat- u. Blässgänse - dar. Besonders das NSG Lago-Laprello Nord hat sich zu einem bedeutenden Rastgewässer für zahlreiche Enten-, Gänse- und Limikolenarten entwickelt.

Den zum Rurtal zulaufenden Talzügen folgt eine Bebauung durch charakteristisch lang gestreckte Straßendörfer, in deren Ortsbild sich unverkennbar niederländische Einflüsse widerspiegeln. Eine zunehmende Siedlungsverdichtung führte zu einem Zusammenwachsen der Dörfer und löste das historische Bild der langgestreckten Straßendörfer teilweise auf. Innerhalb des Landschaftsraumes sind die örtlichen Strukturen Heinsbergs stark wertgebend. Grünlandnutzungen und Obstwiesenreste befinden sich in den Niederungen und den Rändern der Straßendörfer entlang der Bachtäler. Im Siedlungsraum sind an geeigneten Stellen auch Gebäudebrüter wie Turm- und Wanderfalke, Mehl- und Rauchschnalbe sowie Mauersegler zu finden. Typisch für Heinsberg und die offene Agrarlandschaft der Region ist zudem die Saatkrähe, die häufig Brutkolonien in Baumbeständen der Siedlungsbereiche bildet. In den größeren Stadtteilen und insbesondere im Hauptort herrscht ein durch dichte Bebauung geprägtes Klima bedingt durch einen hohen Versiegelungsgrad. Weiter außerhalb liegende Stadtbereiche weisen ein gemäßigeres Stadtklima auf. Die landwirtschaftlich geprägten Freiräume am Rand der größeren Siedlungsbereichen erfüllen somit durch thermischen Ausgleich eine wichtige Funktion für die angrenzenden Wohngebiete.

Die nordöstlichen Teile des Heinsberger Stadtgebietes liegen innerhalb des Naturparks Maas-Schwalm-Nette. Diese durch Erholungswege erschlossenen Talbereiche mit ihren künstlich entstandenen Seen bieten insbesondere für die ruhige landschaftsgebundene Erholung gute Bedingungen. Demgegen-



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

über weist der westliche Teil des Stadtgebietes aufgrund der dominierenden Ackernutzung und der geringen Strukturvielfalt des Freiraums nur eine geringe Bedeutung für die Naherholung auf. Heinsberg besitzt darüber hinaus einen geringen Anteil an Waldflächen, welche wiederum zu großen Teilen von unzusammenhängender Gestalt sind. Vereinzelte bewaldete Erholungsräume umfassen eine durch Wege erschlossene Grünfuge, welche östlich des Kirchbergs verlaufend, in die freie Landschaft überleitet. Größere städtische oder innerörtliche Grünflächen oder Parks sind darüber hinaus nicht vorhanden, ebenso wenig bedeutsame touristische Attraktionen oder Erholungsräume bzw. -zielorte mit überregionaler Bedeutung. Von lokaler Bedeutung sind allerdings kleine Grünflächen im Siedlungsraum oder im unmittelbaren Umfeld wie der Naturlehrpark „An de Sondkull“ bei Kirchhoven.

Schutzgebiete

In Heinsberg gibt es eine Reihe unterschiedlicher Schutzgebiete. Das »NSG Kitscher Bruch Kirchhovener Bruch« ist hinsichtlich der Fläche von 146,2 ha das größte Naturschutzgebiet im Heinsberger Stadtgebiet und zugleich Landschaftsschutzgebiet. Zudem zeichnet es sich als Biotopfläche mit herausragender Bedeutung aus.

Weitere Landschaftsschutzgebiete sind beispielsweise das LSG Untere Rurniederung, das LSG Wurmatal/Täler der Fließe/Lerodter Wald/Hover Busch und LSG Wurmniebung. Knapp 33% des Heinsberger Stadtgebietes sind zudem als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Sie dienen der Erhaltung und Sicherung der natürlichen Erholungseignung, dem Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes und der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Darüber hinaus befinden sich in Heinsberg diverse weitere Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete.

Zahlreiche Flächen innerhalb des Stadtgebiets wurden als Biotopverbundflächen unterschiedlicher Einstufungen definiert. Biotopverbundflächen mit herausragender Bedeutung (Stufe 1) mit einer Gesamtfläche von ca. 2.053 ha orientieren sich im Wesentlichen entlang der Rur- und Wurmaue und beziehen zudem die Naturschutzgebiete mit ein.

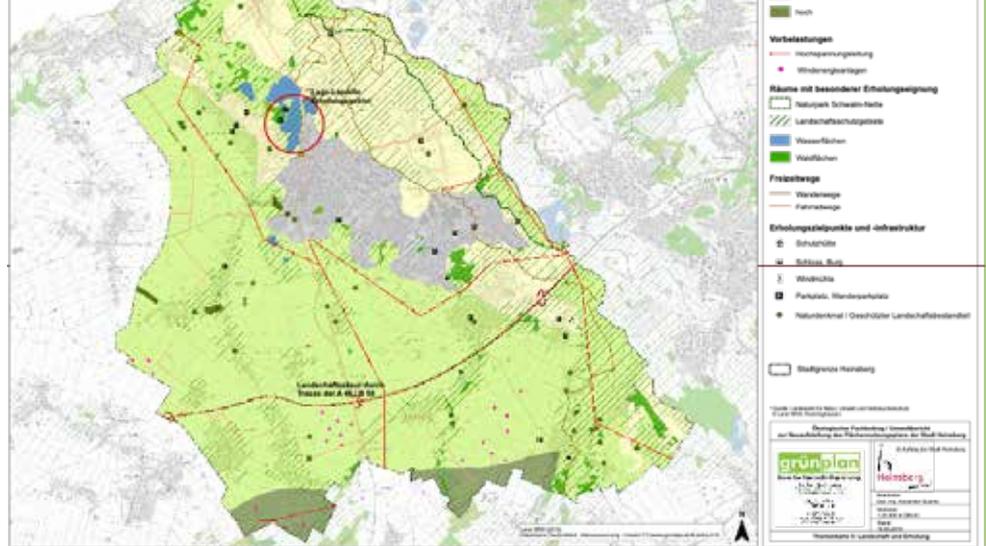


Abbildung 24: Übersichtskarte Umweltschutzgüter Landschaft und Erholung
Quelle: Eigene Darstellung nach grünplan 2019

Der Teilraum westlich des Siedlungsbandes kann aufgrund dominierender ackerbaulicher Nutzung nur geringe Funktionen für die Erholungsvorsorge und den Biotop- und Artenschutz übernehmen. Trotz dieser Mängel an innerstädtischen Grünflächen und Parkanlagen kann aufgrund der vergleichsweise geringen Siedlungsgröße und -dichte, der zumeist gegebenen Nähe zu landschaftlichem Freiraum und dem hohen Anteil an privat nutzbaren Gärten und Freiflächen grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die Freiraumversorgung der Heinsberger Bevölkerung in ausreichendem Maß gewährleistet wird. Auch eine schnelle Erreichbarkeit von Freiräumen ist allgemein gegeben.

Empfehlungen

Unter Berücksichtigung der Bestands- und Ausgangslage werden im Folgenden Hinweise und Empfehlungen zur Weiterentwicklung der naturbezogenen Freiräume formuliert. Neben der Erholungsfunktion werden die Belange von Biotopverbund und Artenschutz mitberücksichtigt. Die Hinweise richten sich insbesondere an die weitere Stadtentwicklungsplanung und den nachfolgenden Prozess der FNP-Neuaufstellung.

Freihaltung und Sicherung sowie Entwicklung und Qualifizierung der Schwerpunkträume für die siedlungsnahe Erholung

Die vorhandenen Schwerpunkträume für die siedlungsnahe Erholung sollten von Bebauung und störend wirkenden Infrastrukturen freigehalten werden. Neben der Sicherung der Freiflächen sollte jedoch auch eine qualitative Aufwertung und Anreicherung mit Erholungsinfrastrukturen und natürlichen Elementen ein Ziel der zukünftigen Entwicklung in den Schwerpunkträume sein. Um die Durchgängigkeit und den Verbund der ortsnahen Freiräume zu erhalten und zu verbessern, sollte zudem auf die Entwicklung von Grünverbundachsen zwischen diesen Räumen geachtet werden. Ebenso sollten Vernetzungen und Anbindungen an angrenzende landschaftlich geprägte Freiräume erhalten und ausgebaut werden.

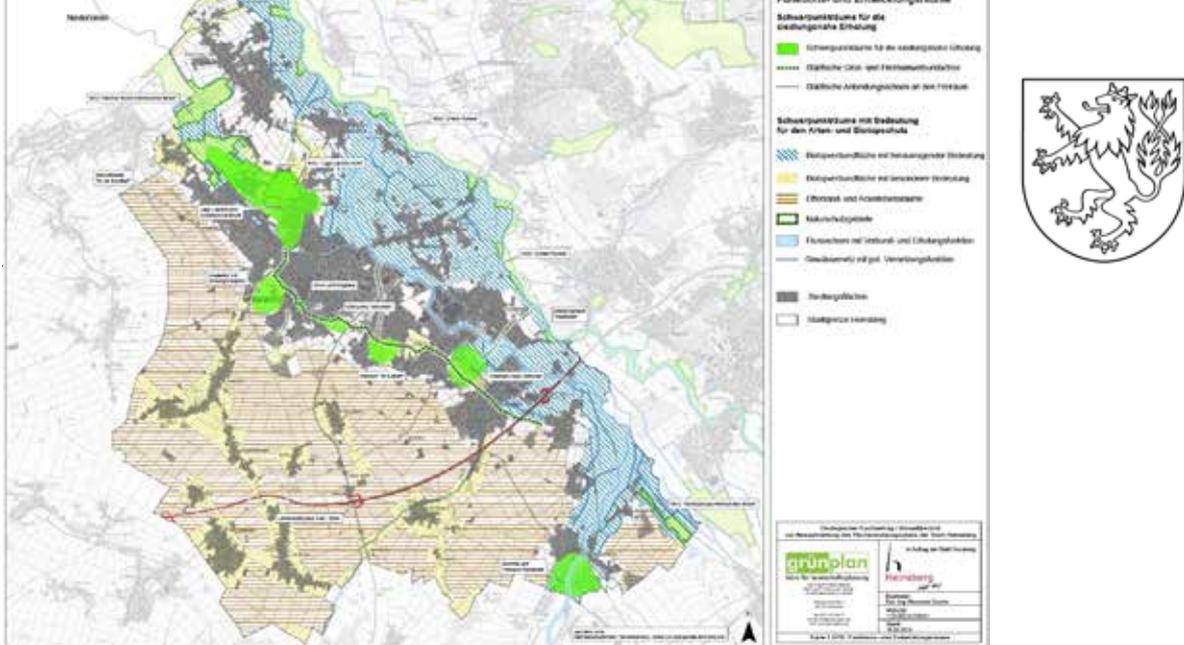


Abbildung 25: Übersichtskarte Umweltschutzgüter Funktions und Entwicklungsräume
 Quelle: Eigene Darstellung nach grünplan 2019

Erhalt, Ausbau und Ausstattung der Grünverbundachsen im Siedlungsband

Große Teile Heinsbergs sind durch ländliche Strukturen mit Kleinsiedlungen und Straßendörfern geprägt. Insbesondere an den Dorfrändern sind Reste der traditionellen Kulturlandschaft vorzufinden. Ihr Erhalt ist aus Gründen der Kulturlandschaftspflege, zur Wahrung attraktiver Ortsbilder und zur Sicherung ortsnaher Freiflächen mit Erholungsfunktion von Bedeutung. Weiterhin sollten innerörtliche Freiflächen mit ortsbildprägender Wirkung oder Bedeutung für die lokale Erholung (z.B. Dorfwiesen und Anger) erhalten bleiben wie auch der regionstypische Straßendorfcharakter. Zersiedlungstendenzen sowie ungeordnete Siedlungserweiterungen in den Freiraum sollten vermieden werden.

Im Rahmen der zukünftigen Stadtentwicklung sollte der Ausbau von Grünelementen entlang von Verbundachsen sowie die Entwicklung von Fuß- und Radwegen, die entlang von Grünstrukturen verlaufen, berücksichtigt werden. Da hierfür in der Regel entsprechende Freiflächen im Siedlungszusammenhang fehlen, sind auch punktuelle Maßnahmen oder Straßenraumbegrünungen als Beitrag zur Vernetzung geeignet.

Als Verbundachse zwischen den Schwerpunkträumen für die siedlungsnaher Erholung im Heinsberger Siedlungsband kann der ehemalige Verlauf des Mühlenbachs zwischen dem Lago Laprello (hier als Junge Wurm noch vorhanden) und Porselen als Orientierung dienen. Im Rahmen der Gestaltung und Inszenierung der Grünen Achse könnte gleichsam auf diese kulturhistorisch bedeutsame Struktur verwiesen werden. Langfristige Zielvorstellung ist die Erhöhung des Grünanteils sowie die Etablierung eines begleitenden Fuß- und Radweges entlang dieser Achse.

Bestehende Grün- und Wegeverbindungen sollten aufgenommen und angeschlossen werden. Im Hinblick auf eine Förderung nachhaltiger Mobilität könnte der Ausbau einer Radwegeverbindung, die das Siedlungsband in einer grünen Achse verbindet, auf lange Sicht auch zu einer Reduzierung des PKW-Verkehrs in Heinsberg beitragen.

Weiterentwicklung und Qualifizierung des historischen Stadtparks „Burg- und Kirchberg“ als zentrales Element des Freiraumsystems

Ziel der weiteren Stadtentwicklung soll die Optimierung der Wegeführung zwischen Innenstadt und des Burg- und Kirchbergs bilden, da dieser als



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

einzig größere öffentliche Grünanlage eine zentrale Bedeutung für die Heinsberger Innenstadt bildet. Die Wegeführung sollte aus diesem Grund Rücksicht auf die herausgehobene Bedeutung des historischen Bereichs nehmen. Die Zuwegung soll zu einer Attraktivierung der Eingänge und Verbesserung der Einbindung der Grünanlage in das städtische Umfeld dienen. Diese Maßnahme wurde bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Heinsberg formuliert und ist weiterzuverfolgen.

Erhalt und Förderung dörflicher Strukturen und traditioneller Kulturlandschaftselemente

Der Erhalt der durch ländliche Strukturen geprägten Heinsberger Kulturlandschaft ist aus Gründen der Kulturlandschaftspflege, zur Wahrung attraktiver Ortsbilder und zur Sicherung ortsnaher Freiflächen mit Erholungsfunktion von Bedeutung. Hierzu gehört beispielsweise der Erhalt, Pflege und Neupflanzung von Obstwiesen, der Erhalt von innerörtlichen Freiflächen mit ortsbildprägender Wirkung oder Bedeutung für die lokale Erholung, Erhalt ortsbildprägender Gebäude und Bäume, die Förderung der dorftypischen Arten, der struktureller Erhalt des regionstypischen Straßendorfcharakters und Vermeidung von Zersiedlungstendenzen sowie ungeordneter Siedlungserweiterung in den Freiraum.

Maßnahmen zur Förderung des Natur- und Artenschutzes

Im Hinblick auf die naturschutzfachlichen Entwicklungsperspektiven geben die in Entwicklungsziele und Maßnahmen-Festsetzungen der Landschaftspläne (s. Abb. 3) für den Außenbereich die grundlegenden Zielvorgaben vor. Konkrete Schutzmaßnahmen sind gemeinsam mit Landnutzern und dem behördlichen sowie ehrenamtlichen Naturschutz festzulegen. In Teilen bestehen schon Ansätze zum Schutz bestimmter Lebensräume und Arten.

Querschnittsziele zur Forderung »urbaner grüne Infrastrukturen«

Querschnittsziele umfassen sonstige wichtige ökologische Maßnahmen mit allgemeiner Gültigkeit die zu einer Verbesserung der Grünausstattung und Förderung der »urbanen grünen Infrastrukturen« beitragen können. Die Hinweise richten sich unter anderem an die weitere Stadtentwicklung bzw. die Bauleitplanung.

Beispielhafte Ziele umfassen die Forderung und Ausbau von Dach- und Fassadenbegrünungen, den Erhalt wichtiger Freiräume mit Bedeutung für das Lokalklima und die menschliche Gesundheitsvorsorge, eine naturnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung und -retention, die Förderung von Naturerlebnissräumen und grünen Begegnungsräumen (Beispiel Naturelehrpark Kirchhoven) und die Nutzung von Synergien unter Einbeziehung wichtiger Partner.

3.10 Klimaschutz

Die Stadt Heinsberg hat vom Dezember 2019 bis Juni 2021 ein umfassendes Klimaschutzkonzept gemäß den Förderrichtlinien des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und nukleare Sicherheit (BMU) entwickelt. Das Konzept erfüllt alle erforderlichen Kriterien, einschließlich der Erstellung



einer Energie- und Treibhausgas-Bilanz, der Identifizierung von Minderungspotenzialen, der Ausarbeitung von Szenarien, der Festlegung von Klimaschutzzielen, der Durchführung eines partizipativen Prozesses, der Entwicklung eines Maßnahmenprogramms sowie der Konzeption für Fortschreibung, Erfolgsbilanzierung und Verstetigung samt effektiver Kommunikation. Dieser umfassende Ansatz bildet die Grundlage für einen strukturierten Klimaschutzprozess in den kommenden Jahren.

Der Erstellungsprozess umfasste die Recherche bereits realisierter Klimaschutzmaßnahmen sowie die Erstellung einer Energie- und Treibhausgas-Bilanz für die Sektoren der privaten Haushalte, Wirtschaft, Mobilität und kommunale Liegenschaften. Es wurde festgestellt, dass die Emissionen in privaten Haushalten in den letzten knapp 30 Jahren erheblich gesunken sind, während für die Sektoren Wirtschaft und Verkehr ein gegenläufiger Trend erkennbar ist. Aufgrund der Bilanzierung des überregionalen Verkehrs, der nicht von der Stadt beeinflusst werden kann, liegen die Handlungsbereiche in privaten Haushalten und dem Wirtschaftssektor stärker im Einflussbereich von Heinsberg. Die Emissionen der Stadtverwaltung sind im Vergleich zu anderen Sektoren gering.

Es wurden ebenfalls wirtschaftliche Potenziale für Energieeinsparungen und Treibhausgasreduktion berechnet, wobei die größten Einsparpotenziale im Bereich privater Haushalte liegen. Der Schwerpunkt für Einsparungen liegt in Effizienzsteigerungen durch energetische Sanierungen und Heizungsmodernisierung. In Bezug auf den Ausbau erneuerbarer Energien gibt es theoretisch betrachtet das größte Potenzial in Heinsberg für die Stromerzeugung durch Photovoltaik auf Dachflächen und Windkraftanlagen. Allerdings beschränken gegenwärtige Rahmenbedingungen das Ausbaupotenzial und der Großteil der Anlagen wurde erst in den letzten Jahren errichtet, was das Potenzial für Repowering begrenzt.

Ein bedeutender Beitrag zur Entwicklung eines spezifischen Maßnahmenkatalogs war ein breit angelegter Bürgerbeteiligungsprozess, welcher mehrere Sitzungen und Abstimmungen mit der begleitenden AG Klima, dem politischen Beirat und Interviews mit wichtigen Akteuren in Heinsberg umfasste. Die Bürger hatten zudem die Möglichkeit, sich über eine Online-Ideenkarte zu beteiligen. In Zusammenarbeit mit der Stadt Heinsberg wurden Maßnahmen in insgesamt sieben Handlungsfeldern entwickelt, darunter

- Kommunale Gebäude und Anlagen,
- Versorgung und Entsorgung sowie
- Kommunikation und Kooperation

Da die direkten Einflussmöglichkeiten der Verwaltung auf das Handeln von Bürgern oder Unternehmen begrenzt sind, zielen viele der entwickelten Maßnahmen zunächst auf "weiche" Faktoren wie Bildung, Beratung, Information oder Vernetzung ab, um eine positive Grundstimmung und die Voraussetzung für weiterführende technische Maßnahmen und Investitionen zu schaffen.

Ein Zeit- und Finanzierungsplan fasst die geschätzten Sach- und Personalkosten aller Maßnahmen bis 2035 zusammen. Durch diesen wird deutlich, dass



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

eine erfolgreiche Realisierung der entwickelten Klimaschutzmaßnahmen nur mit zusätzlichen personellen und ausreichenden finanziellen Ressourcen möglich ist. Daher sollten die Stadtverwaltung und politische Entscheidungsträger ihren Fokus zunächst auf die Beantragung eines Klimaschutzmanagements und die Schaffung organisatorischer Rahmenbedingungen richten.

Für die Stadt Heinsberg eröffnet sich mit dem nun vorliegenden Klimaschutzkonzept und unter der Voraussetzung eines Beschlusses die Möglichkeit, ein gefördertes Klimaschutzmanagement für drei Jahre einzurichten, mit möglicher Verlängerung um zwei weitere Jahre im Rahmen der Folgeförderung. Der Maßnahmenkatalog erlaubt eine langfristige Steuerung und Gestaltung des Klimaschutzprozesses in der Stadt Heinsberg. Durch ein Bekenntnis zum Klimaschutz und dessen Bedeutung, insbesondere im Rahmen der entwickelten Klimaschutzziele, kann Heinsberg seine Vorbildrolle erfüllen und wichtige Impulse nicht nur für den Klimaschutz, sondern auch für die Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung setzen.



4 Erläuterung der Inhalte des Flächennutzungsplanes

Im Teil 4 der Begründung werden die Inhalte des neuen Flächennutzungsplanes, die auf den Erkenntnissen der vorherigen Aussagen basieren, erläutert. Die Inhalte sind dabei folgendermaßen differenziert:

Wohnbauflächen dienen überwiegend dem Wohnen. Auf weitere Präzisierungen in Form von Angaben über das Maß der baulichen Nutzung, wie sie im derzeit gültigen Flächennutzungsplan teilweise noch enthalten sind und in Form einer Unterscheidung in reinen und allgemeinen Wohngebieten wird verzichtet, da dies der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten bleiben soll.

Bei Gemischten Bauflächen wird keine Unterscheidung in Kerngebiete und Mischgebiete vorgenommen, da die Funktionen beide innerhalb einer Mischbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO zulässig sind. In Mischgebieten soll eine verträgliche Mischung von Wohnen und Arbeiten existieren. Detailliertere Differenzierungen sollen im Rahmen von Bebauungsplänen festgelegt werden.

Gewerbliche Bauflächen umfassen Gewerbe- und Industriegebiete. Störende Einflüsse dieser Gebiete auf das Wohnen sollen bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes möglichst vermieden werden.

Als Sondergebiete sind solche Flächen darzustellen, die sich von den vorgenannten Baugebieten wesentlich unterscheiden. Sie sind nach der Art der Nutzung entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu kennzeichnen.

Die Flächen für den Gemeinbedarf enthalten Einrichtungen zur Versorgung mit Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches wie Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Behörden- und Verwaltungsstandorte, Kirchen, Museen sowie Sportplätze. Einrichtungen der Post gehören nicht mehr dazu. Die Flächen für den Gemeinbedarf werden als Darstellungen in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Bei den Verkehrsflächen werden die überörtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Bei den geplanten Verkehrsflächen in Heinsberg sind Trassen als nachrichtliche Übernahmen in die Planzeichnung aufgenommen, das Trassenfindungsverfahren ist seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW abgeschlossen oder läuft aktuell noch. Trassen, die seitens des Landes NRW an den Bund zur Aufnahme in den Bundesverkehrswegeplan gemeldet wurden wären als Vermerk und von der Gemeinde geplante überörtliche Hauptverkehrszüge als Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge darzustellen. Die Feinerschließung bis zu den Tempo 30 - Zonen ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung.

Bahnanlagen dürfen nach § 18 Eisenbahngesetz nur gebaut oder geändert werden, wenn sie vorher ein Planfeststellungsverfahren durchlaufen haben. Die damit auf der Grundlage des Verwaltungsverfahrens- und nicht des Baugesetzbuches geplanten Bahnflächen zählen dementsprechend nicht



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

zu den Darstellungen eines Flächennutzungsplanes, sondern zu den nachrichtlichen Übernahmen.

Bei den Grünflächen wird Wert auf die Verdeutlichung von Grünzügen und Grünverbindungen gelegt. Zu den Grünflächen zählen neben Parkanlagen zum Beispiel auch Friedhöfe, Sportstätten und Freibäder.

Größere Ver- und Entsorgungsanlagen sind mit gelber Farbe - für Ver- und Entsorgungsflächen - gekennzeichnet. Hierzu gehören neben Klärwerken und Anlagen zur Frischwasserversorgung auch Umspannstationen und Pumpwerke.

Flächen für die Landwirtschaft, Wald und Wasserflächen markieren im großen und ganzen den sogenannten Außenbereich der Stadt Heinsberg.



4.1 Wohnbauflächen

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zählen die Nutzung von Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten. Alle flächenbezogenen Innenentwicklungsmöglichkeiten wurden ausgewertet und die hier bestehenden Reserveflächen den ermittelten Bedarfen gegenübergestellt. Hierzu wird auf Kapitel »3.1 Herleitung der Wohnbauflächenbedarfe« verwiesen.

auch nach Berücksichtigung der anzusetzenden Reserveflächen sind zur Deckung der ermittelten Flächenbedarfe in Heinsberg einerseits Darstellungen von bisher unbebauten Wohnbauflächen aus den Darstellungen des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes zu übernehmen und andererseits darüber hinaus auch Neudarstellungen vorzusehen. Sowohl die übernommenen als auch die Neudarstellungen werden anhand eines einheitlichen Prüfschema bewertet und die Bewertung der Flächen im Anhang der Begründung beigefügt. Somit können die Flächen gegenübergestellt werden und für die geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplanes kann die gebotene Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB erfolgen.

4.1.1 Übernommene Darstellungen

Die bereits bebauten Wohnbauflächen umfassen in Heinsberg eine Fläche von 571,9 ha und machen damit etwa 6,2 Prozent der Stadtfläche aus. Die dargestellten Wohnbauflächen des wirksamen Flächennutzungsplanes werden dabei weitgehend übernommen.

Dabei werden alle Wohnstandorte übernommen, die durch Bebauungspläne planungsrechtlich als Wohnbauflächen verbindlich geregelt sind und darüber hinaus alle weiteren Wohnstandorte innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt, die bisher als Wohnbauflächen dargestellt wurden. In den Darstellungen des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes sind große Teile der heutigen Siedlungskörper als Wohnbauflächen enthalten, hier insbesondere die Stadterweiterungen der ursprünglichen Siedlungskerne in den Stadtteilen Kirchhoven, Lieck, Heinsberg, Schafhausen, Oberbruch und Dremmen. Über die anderen Stadt- und Ortsteile verteilt, liegen vereinzelte kleinere Wohnbauflächen.

Innerhalb der Wohnbauflächen sind neben dem Hauptnutzungszweck »Wohnen«, nur in untergeordnetem Maße »gebietsfremde« Nutzungen, wie dienstleistungs-, gewerbliche, handwerkliche oder landwirtschaftliche Betriebe zulässig. Solche Betriebe innerhalb der Wohnbauflächendarstellungen sollen insbesondere keine Nutzungen umfassen, welche dazu geeignet sind die Wohnruhe zu stören. Kindergärten/Kitas, Grünflächen und sonstige vergleichbare Wohnfolgenutzungen können hingegen aus den Darstellungen von Wohnbauflächen abgeleitet werden und bedürfen keiner gesonderten und kleinteiligen Regelung.



4.1.2 Geänderte Darstellungen

Insbesondere in den kleineren Ortsteilen der Stadt Heinsberg, in denen aus Straßendörfern mit einzelnen Wohnhäusern und (ehemals klein-)bäuerlichen Strukturen im Verlauf der Zeit überwiegend zum Wohnen genutzte Siedlungsflächen wurden, sind im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes auch Änderungen von Darstellungen erforderlich. Dies gilt auch für Flächen, die nahe der ursprünglichen Siedlungskerne liegen und sich entweder aufgrund von betrieblichen Verlagerungen (sowohl landwirtschaftlicher als auch gewerblicher Betriebe) zu reinen Wohnstandorten oder von bisherigen Wohnstandorten zu Gemengelagen aus Handel, Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen sowie in Heinsberg insbesondere auch landwirtschaftlichen Nutzungen entwickelt haben.

Diese Nutzungsmischungen sind als gewachsene Strukturen zu verstehen, gegenseitige Nutzungsansprüche sind Bestandteil von Baugenehmigungen oder als verbindliche Festsetzungen in Bebauungsplänen geregelt. Alternativ besitzen die Nutzungen lediglich einen gegenseitigen Duldungsstatus oder sind ggf. gar Bestandteil aktueller Auseinandersetzungen. Der Flächennutzungsplan muss die verbindlich geregelten Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne im Rahmen der geplanten Darstellungen berücksichtigen. Für bereits verfestigte Gemengelagen im Bestand werden durch Darstellungen gemischter Bauflächen entsprechende Rahmenbedingungen für die verbindliche Bauleitplanung geschaffen (siehe hierzu auch Kapitel »4.2 Gemischte Bauflächen« ab Seite 111), die einen angemessenen Spielraum für konkretisierende Festsetzungen belassen.

Für Flächen im unbeplanten Innenbereich, die vor- oder überwiegend dem Wohnen dienen, in denen jedoch auch untergeordnet landwirtschaftliche Betriebe mit großen Hof- und Agrarflächen oder verschiedene andere Handwerks- und Produktionsbetriebe bestehen, gilt es, für die Laufzeit des Flächennutzungsplanes durch die planerischen Darstellungen eine künftige Entwicklungsrichtung anzustoßen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sind dabei neue immissionsschutzrechtliche Konflikte vorbeugend zu vermeiden, auch wenn die konkrete immissionsschutzrechtliche Situation nur vorabschlägig beurteilt werden kann.

Insbesondere sind Konflikte im Sinne des § 50 BImSchG (des sog. »Trennungsgrundsatzes«) bereits durch die Darstellungen (so weit dies möglich ist) zu vermeiden.

Alle Wohnbauflächen und auch die gemischten sowie die gewerblichen Bauflächendarstellungen des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes wurden daher überprüft und Flächen mit sich potenziell gegenseitig störenden Nutzungen identifiziert. Für diese Flächen bereitet der Flächennutzungsplan entsprechend der aktuell geltenden rechtlichen und planerischen Vorgaben Darstellungen vor, hier entweder Wohn- oder gemischte Bauflächen. Vorhandene Gemengelagen werden dabei entweder bestandssichernd (gemischte Bauflächen) oder bestandsüberplanend (Wohnbauflächen) dargestellt.

Durch die geänderten Darstellungen sollen insbesondere immissionsschutzrechtliche Konflikte künftig vermieden werden. Bei fehlenden Entwicklungsflächen gewerblicher Betriebe bzw. sehr nah herangerückten Wohnnut-



zungen bereits im Bestand ist es planerisch in der Regel sinnvoller, etwa auf Flächen am Siedlungsrand angemessene gewerbliche Möglichkeiten zur Verlagerung zu schaffen. Auch wenn emittierende Nutzungen gegenüber Wohnnutzungen einen deutlich untergeordneten Umfang umfassen, empfiehlt sich unter Umständen dennoch die künftige Darstellung einer Wohnbaufläche, etwa um hier langfristig betriebliche Verlagerungen an besser geeignete Gewerbestandorte vorzubereiten.

Bestehende Betriebe besitzen innerhalb zukünftiger Wohnbauflächendarstellungen in den Grenzen der erteilten Baugenehmigungen einen (ggf. auch erweiterten) Bestandsschutz. Wesentliche Änderungen und insbesondere die deutliche Ausweitungen der emittierenden Nutzungen, werden durch zu Wohnbauflächen geänderte Darstellungen künftig unter Umständen erschwert. Diese betrieblichen Änderungen wären jedoch in bestehenden Gemengelage ohnehin nur unter Einhaltung der heutigen (höheren) immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sowie mittels der Neuaufstellung verbindlicher Bauleitpläne realisierbar. Im Rahmen der neuen Darstellungen wurde das Erweiterungspotenzial der gewerblichen Nutzungen innerhalb der Gemengelage vor dem Hintergrund der verfügbaren Flächen sowie der heutigen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen berücksichtigt.

In Kapitel »4.2 Gemischte Bauflächen« ist eine tabellarische Gegenüberstellung der geplanten Änderungen von Wohnbauflächen zu gemischten Bauflächen und andersherum mit jeweiliger Begründung/Hintergrund der geplanten Änderung enthalten. Dabei werden alle Änderungen ab 3.000 qm aufgelistet. Mit den vorgesehenen Darstellungen kann der Flächennutzungsplan künftig stärker die gesetzlich vorgeschriebene und hier auch beabsichtigte Steuerungsfunktion eines vorbereitenden Bauleitplanes erfüllen. Die Darstellungen erfolgen dabei so, dass diese jeweils in den Ortsteilen sinnvoll arrondiert werden. Hier wird auf die planerische Unschärfe bzw. auf eben nicht erfolgte Bezüge zu konkreten Flurstücksgrenzen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes verwiesen.

An der Karl-Arnold-Straße östlich des Weißdornweges wird künftig eine bisherige Wohnbauflächendarstellung in der Größenordnung von rund 0,7 ha als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Darstellung sichert die hier festgesetzten Flächen (Gewerbegebiet) für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 - Gewerbeansiedlung Industrieparkstraße (sowie auch einige untergeordnete, angrenzende Flächen) und ergänzen damit die erfolgten Änderungen von Wohnbauflächendarstellungen entlang der Karl-Arnold-Straße zu Darstellungen gemischter Bauflächen.



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

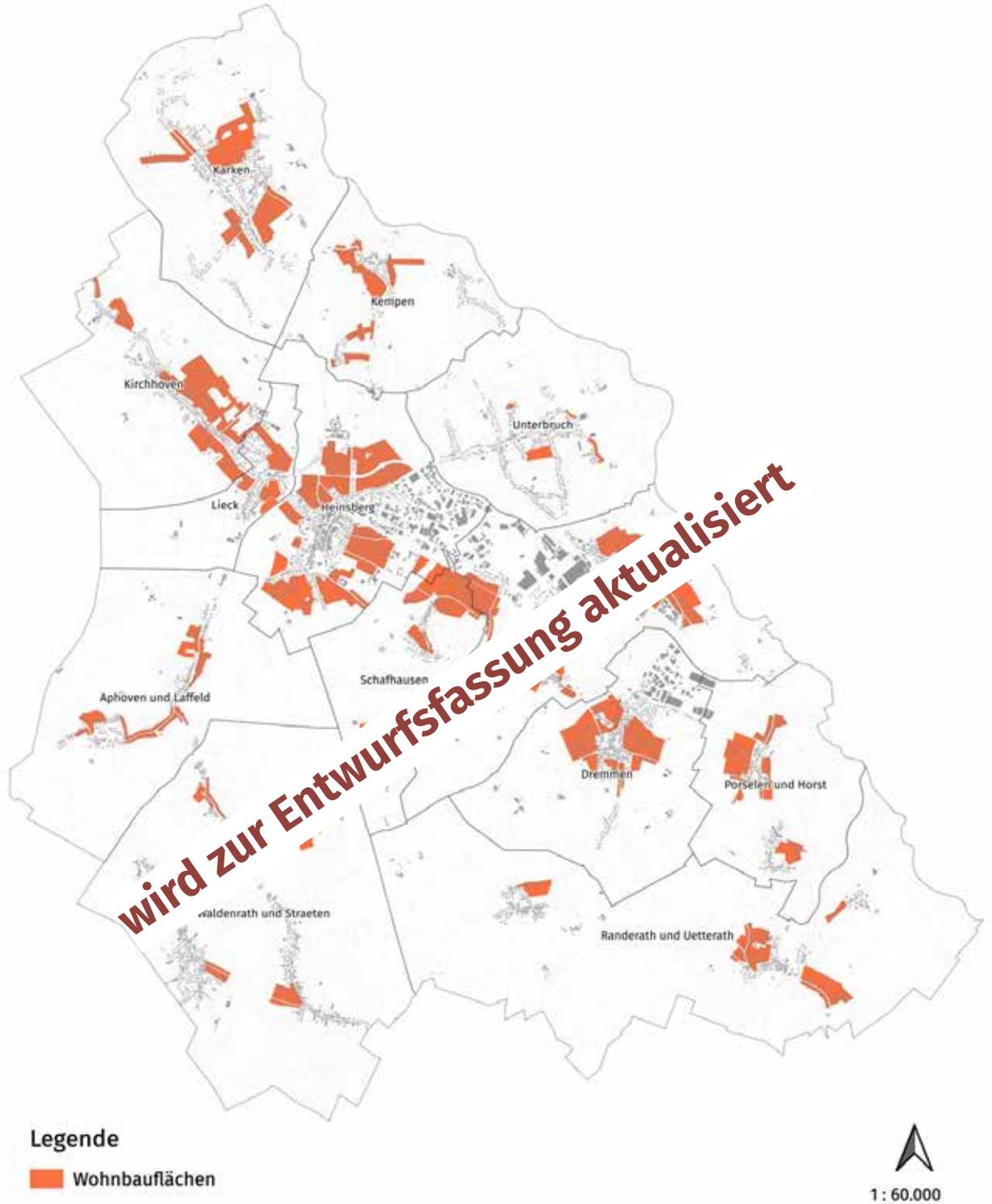


Abbildung 26: Übersichtskarte zu den Wohnbauflächen in Heinsberg
Quelle: Eigene Darstellung (Kartengrundlage: Vereinfachte ALKIS des Geoportals NRW
November 2023 © Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)



4.1.3 Rücknahmen

An den Siedlungsrändern erfolgen Rücknahmen bisher als Wohnbauflächen dargestellter Flächen insbesondere zugunsten von Flächen für die Landwirtschaft sowie zugunsten von Flächen für den Wald. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes folgen hier den jeweils geltenden Ortslagensatzungen oder Bebauungsplänen.

Die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes enthielten an den Ortsrändern Wohnbauflächen in der Größenordnung von 15,2 ha, die im Weiteren als Flächen für die Landwirtschaft (13,8 ha) sowie Flächen für Wald (1,4 ha) dargestellt werden. Zur näheren Herleitung dieser Rücknahmen von Darstellungen an den Ortsrändern wird auf die Ausführungen auf den Seiten 47 und 48 in Kapitel 3.3.2 »Untersuchung der Reserveflächen in Heinsberg« verwiesen. Die folgenden Flächen sind bei diesen Rücknahmen größer als 0,5 ha:

- Randerath: 0,6 ha südlich der Buschstraße (wird im Vorentwurf als gemischte Baufläche dargestellt),
- Porselen: 0,7 ha am südwestlichen Ortsausgang von Porselen (entsprechend der dortigen Innenbereichssatzung),
- Dremmen: 0,9 ha östlich der Talmühlenstraße (Topographie, Entwässerung, Ökologie, Konflikt mit landwirtschaftlichem Betrieb),
- Schafhausen: 1,5 ha östlich und westlich der Kampstraße zwischen Oberbruch-Eschweiler und Schafhausen (Topographie und entsprechend der dortigen Innenbereichssatzung),
- Kempen: 1,6 ha am östlichen Ortsausgang von Kempen (entsprechend der dortigen Innenbereichssatzung),
- Kempen: 1,7 ha am westlichen Ortsrand von Kempen (entsprechend dortiger Außen- und Innenbereichssatzungen sowie aufgrund von Festsetzungen zugunsten der Eingrünung des Ortsrandes in einem Bebauungsplan)
- Heinsberg: 2,8 ha nördlich L230/Kolpingstraße am nordöstlichen Ortsausgang Heinsbergs (in Abstimmung mit der Bezirksregierung)

Die Nutzbarkeit hinterer Grundstücksflächen für garten- und landwirtschaftliche Nutzungen sowie durch Nebenanlagen, insbesondere für landwirtschaftliche Zwecke dienende Gebäude, bleibt bei den vorgesehenen Rücknahmen gewahrt. Für Nutzungsänderungen oder konkrete Bauwünsche zu den hinterliegenden Grundstücksflächen sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes künftig eindeutig und stehen - mit Ausnahme der folgenden, im folgenden Kapitel einzeln näher bezeichneten Flächen, in voller Übereinstimmung mit rechtskräftigen Bebauungsplänen bzw. den Ortslagensatzungen. Es ergeben sich demnach künftig keine weitergehend zu prüfenden Abweichungen zwischen Satzungen (Ortslagen und Bebauungspläne) und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Zudem erfolgen innerhalb der Siedlungsflächen auf insgesamt 12,0 ha Fläche Änderungen bisheriger Wohnbauflächendarstellungen zugunsten von künftigen Grünflächendarstellungen. Dabei werden drei Flächen mit zusammen 7,7 ha Fläche in Kirchhoven/Lieck künftig als Grünflächen dargestellt, da diese aufgrund ordnungsbehördlicher Verordnung vom 15. Juli 2013 als Überschwemmungsgebiet festgesetzt sind und somit eine Bebauung dieser Flächen nicht (weiter) möglich ist. Die weiteren Flächen verteilen sich auf



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

künftige Grünflächen am Haus Hüllhoven (zusammen rund 1,0 ha bisherige und künftige Eingründung), Flächen entlang der B 221 zwischen Heinsberg und Schafhausen (zusammen 0,7 ha zur Sicherung einer Grünachse zwischen den Ortsteilen), entlang der Bahntrasse (zusammen 1,0 ha zur dauerhaften Sicherstellung erforderlicher Abstandsflächen zwischen Wohn- und Gewerbestandort sowie Bahntrasse) sowie 0,7 ha für eine durch Bebauungsplan gesicherte Fläche Ecke Fritz-Bauer-/Kolpingstraße.

4.1.4 Kleinteilige Neudarstellungen am Siedlungsrand

Den Rücknahmen an den Siedlungsändern stehen einige kleinere Anpassungen der Darstellungen an bestehende, rechtskräftige Pläne (hier Ortslagensatzungen sowie Bebauungspläne) gegenüber, zudem erfolgen auf einigen untergeordneten Flächen auch arrondierende Darstellungen.

Insgesamt erfolgen 113 kleinteilige Neudarstellungen auf insgesamt 17,2 ha, davon umfassen 28 Flächen eine Fläche von mehr als 1.500 qm. Die größte Fläche umfasst eine Größe von 1,8 ha, lediglich fünf der Flächen sind bisher nicht oder nicht vollständig durch verbindliches Planungsrecht (Ortslagensatzungen und Bebauungspläne) gesichert.

Die bisher planungsrechtlich nicht gesicherten Flächen sind:

- Aphoven: eine 1.745 qm große Fläche an der Talstraße (Ortsausgang Aphoven Richtung Scheifendahl zugunsten einer Flüchtlingsunterkunft),
- Schafhausen: eine überwiegend bereits bebaute Fläche zwischen Theresien- und Kuhlertstraße (umgeben von fingerartig in die Landschaft hineinreichenden und bereits bebauten Wohnbauflächendarstellungen),
- Schafhausen: eine arrondierende Darstellung zwischen Genhof und Schafhausener Straße sowie
- Kempen: ein gewerblicher Betrieb an der L 230 nördlich Eicken (Steinmetzbetrieb - Grabmale und Bestattungen, der unter bestimmten Umständen auch im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zulässig sein kann),
- Lieck: Gartenflächen zwischen Wasserwerk, Bergstraße und Rosenweg
- Lieck: zwischen Rossberg und Bergstraße und
- Heinsberg: zwischen Erpener Weg und Friedhof (jeweils bisherige Gartenflächen innerhalb der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft).

Keine der arrondierenden, kleinteiligen Neudarstellungen steht mit anderen planungsrechtlich relevanten Aspekten, wie Festsetzungen von Landschaftsschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten und dergleichen in Konflikt.

4.1.5 Neudarstellungen von Wohnbauflächen

Die Auswahl von potenziellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen eines mehrstufigen Verfahrens und ist das Ergebnis eines umfangreichen Analyse- und Abwägungsprozesses.



Schritt 1 - Suchräume und erste Auswahl

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist gemäß § 3 BauGB die Prüfung von planerischen Alternativen geboten. Dabei sind alle ernsthaft in Betracht zu ziehenden Alternativlösungen, etwa alternative Standorte zu ermitteln, zu bewerten und im Rahmen der Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Alternativen-Prüfung soll sich dabei auf konkrete Alternativen zur vorgestellten Planung fokussieren und nicht etwa das gesamte Stadtgebiet nach allen möglichen, ebenfalls noch vorstellbaren Standorten untersuchen. Für die Neudarstellung von Wohnbauflächen wird daher eine Vorauswahl erstellt und zwar im Sinne von Suchräumen, die entlang des Siedlungsrandes liegen.

Zunächst wird dazu ein Abgleich vorgenommen, zwischen bisherigem Stand des Regionalplanes, bisher wirksamem Flächennutzungsplan sowie vorhandener Bebauung/verbindlichem Planungsrecht. Alle im Flächennutzungsplan noch enthaltenen, unbebauten Wohnbauflächen sowie alle Allgemeinen Siedlungsbereiche, die bisher nicht über eine entsprechende Flächennutzungsplandarstellung gesichert sind, werden einer ersten Grobprüfung hinsichtlich der Eignung für eine künftige Darstellung unterzogen.

Darüber hinaus werden aufgrund des zusätzlichen Bedarfes auch Flächen eines erweiterten Suchrasters (allesamt weiterhin am Siedlungsrand gelegen) untersucht, die sich grundsätzlich aufgrund ihrer Lage für eine künftige Wohnsiedlungsentwicklung eignen, etwa als Ergänzung einer neueren Wohnsiedlungsentwicklung und/oder im Sinne einer Abrundung des Siedlungskörpers. Dabei werden insbesondere auch Flächen berücksichtigt, für die bereits in der Vergangenheit in Heinsberg eine Entwicklung diskutiert wurde, für die etwa bei der Bezirksregierung informelle oder formelle regionalplanerische Anfragen erfolgt sind. Zudem werden im Rahmen der Aufstellung seitens der politischen Fraktionen Flächen zur Prüfung genannt, die ebenfalls in die Untersuchung aufgenommen werden.

Für alle diese Flächen wird eine erste Eignungsbewertung vorgenommen.

Insgesamt werden in diesem ersten Schritt 140 Flächen mit zusammen 364 ha Fläche geprüft.

Schritt 2 - Fokussierung und erste Prüfung

Prüfkriterien sind zunächst unmittelbare, offensichtliche Gründe, die bisher einer Entwicklung entgegenstehen oder für eine Beibehaltung bzw. eine Neudarstellung sprechen. Bei der Inaugenscheinnahme werden etwa Flächen verworfen, für die aufgrund zu erwartender Konflikte mit bestehenden landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betrieben/Störfallbetrieben, mit emittierenden Infrastrukturen (etwa Verkehr, Hochspannungsfreileitungen, Sportplätze) oder mit den Schutzgütern im Rahmen der Umweltprüfung, eine Bebauung grundsätzlich nicht geeignet erschienen lassen.

Zudem werden Flächen verworfen, denen übergeordnete rechtliche Rahmenbedingungen entgegenstehen, etwa Flächen, die einer bandartigen Entwicklung oder der Verfestigung von Splittersiedlungen entsprechen, Flächen innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete oder mit zu geringem Abstand zu Windenergieanlagen. Auch Flächen, die in einem erheblichen



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Konflikt mit festgesetzten Schutzgebieten oder Biotopen nach § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG NW stehen sowie Flächen mit relevanten Problemüberlagerungen der oben genannten Aspekte, werden nicht weiter verfolgt.

In nahezu allen Stadt- und Ortsteilen werden in diesem ersten Schritt deutlich mehr Flächen in die Untersuchung aufgenommen, als dies zur Deckung der Bedarfe insgesamt im Stadtgebiet erforderlich wäre (etwa um den Faktor 4,5 erhöht). Insbesondere in den kleineren Ortsteilen werden so (im Vergleich zu den bisherigen Flächennutzungsplandarstellungen) erhebliche, denkbare Flächenpotenziale untersucht.

Darüber hinaus werden zudem weitere Flächen zur Diskussion vorgeschlagen, die jedoch weitergehend nicht näher untersucht werden, da:

- ein hoher Anteil bisher unbebauter Reserveflächen innerhalb der Ortslagensatzungen der Ortschaften verbleiben bzw. Reserven innerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen festzustellen sind,
- eine Entwicklung der kleineren Ortschaften lediglich im Rahmen der sog. »Eigenentwicklung« als sinnvoll erachtet bzw. unter Berücksichtigung der bereits untersuchten Flächen kein weitergehender Bedarf gesehen wird,
- die weiteren vorgeschlagenen Flächen nach aktuellen landes- und regionalplanerischen Vorgaben keine sinnvolle Siedlungsentwicklung darstellen oder mit einer stark forcierten Entwicklung der jeweiligen Ortschaft erhebliche Infrastruktur-Folgekosten zu erwarten wären,
- die weiter oben genannten Potenzialflächen bereits eine augenscheinlich gute Eignung aufweisen und im Weiteren näher untersucht werden sollen (=Konzentration der Alternativenprüfung auf realistische und den Ortschaften angemessene Entwicklungspfade) und
- andere Flächen im Ortsteil prioritär entwickelt werden sollten und darüber hinaus zum aktuellen Zeitpunkt kein erweiterter Bedarf für die Ortschaft gesehen wird.

Um hier Entwicklungsoptionen zu wahren, ist es sinnvoll, Diskussionen in den Ortschaften zu heute noch unvorstellbaren Erweiterungsflächen erst dann zu führen, wenn diese konkret anstehen. Flächen, die etwa bisher nicht an den Siedlungskörper angebunden sind, könnten nach Umsetzung der Planung, also nach etwa 2035 eine Relevanz bekommen.

Für künftige Flächennutzungsplan-Änderungen und auch Neuaufstellungen können solche ergänzenden Flächen dann in eine Diskussion eingestellt werden, sobald und sofern sich etwa eine deutlich andere Entwicklung (=stärkeres Wachstum) einstellt, als dies im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes prognostiziert wird.

Ergebnis der ersten Prüfung ist es, dass von den 140 Flächen mit 364 ha Fläche insgesamt 65 Flächen mit zusammengekommen 190 ha frühzeitig verworfen werden müssen. Nach dem ersten Untersuchungsschritt verbleiben demnach 75 Flächen mit zusammengekommen 174,0 ha Fläche für eine eingehende Untersuchung. Tatsächlich relevant und im Rahmen der vertiefenden Untersuchung in weiteren Schritten näher betrachtet werden solche Flächen, die der ersten Überprüfung standgehalten haben und die eine Größe von mindestens 0,3 bis 0,5 ha übersteigen.



Schritt 3 - Ausarbeitung Flächen-Steckbriefe

Diese 75 Flächen werden anschließend einer fachlichen Prüfung unterzogen und Vertretern der politischen Fraktionen zur Diskussion vorgestellt. Für die Flächen werden dazu erste Bewertungskriterien dokumentiert und in einem mehrstufig rückgekoppelten Prozess sowie anhand einer vertiefenden und GIS-gesteuerten Auswertung für die Flächen eine stadtplanerische Einschätzung ausgearbeitet.

Dabei werden die folgenden Kriterien beurteilt und zu einer Gesamtbewertung zusammengeführt:

- Zur allgemeinen Einordnung: Flächenbezeichnung, Größe, Stadt- und Ortsteil,
- Nutzung der Fläche und des Umfeldes im Bestand,
- Planungs- und umweltrechtliche Einordnung,
- Entfernungen zu Einrichtungen der sozialen und der Versorgungsinfrastruktur,
- Entfernungen zu bestehenden Verkehrsinfrastrukturen,
- Lage im Siedlungszusammenhang,
- Konfliktschätzung zu Emittenten.

Bei den Entfernungen der sozialen Infrastrukturen werden die Luftlinien-Abstände (des Schwerpunktes) der Flächen zu den (Schwerpunkten der) Infrastruktureinrichtungen gemessen, bei den Verkehrsinfrastrukturen die nächsten Abstände der Haltestellen/der Straßen zu den Flächenrändern berücksichtigt.

Die Luftlinienentfernung kommt daher zum Einsatz, da der Flächennutzungsplan nicht die Feinerschließung, etwaige künftige Fußwege, Querungsstellen und dergleichen berücksichtigen kann. Ebenso wie die verkehrsrechtliche Ausgestaltung der Straßen (= Freigabe oder Sperrung der Durchfahrt, Einbahnstraßenregelungen ...), ändern sich vorhandene Wege sowie auch die Wahl der Verkehrsmittel über die Zeitspanne der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes. Eine Auswertung der fußläufigen oder Fahrstreckenbezogenen Wege stellt daher für die (insbesondere diesbezüglich unverbindlichen) Darstellungen des Flächennutzungsplanes dar.

In den kleineren Ortschaften Porselen, Horst, Randerath, Uetterath, Erpen, Schleiden, Aphofen, Laffeld, Scheifendahl, Pütt, Waldenrath und Kempen werden alle im Ortsteil vorhandenen Buslinien zusammengefasst berücksichtigt, bei den anderen Ortsteilen lediglich die Linien der nächstgelegenen Haltestellen.

Die Einbindung in den Siedlungszusammenhang dient dazu, die künftige Anbindung und Integration der möglichen neuen Wohnquartiere in den bestehenden Siedlungskörper einzuschätzen und orientiert sich an der Einordnung der Flächen zum möglichen Innen- oder Außenbereich im Sinne der §§ 34 und 35 BauGB. Die Einschätzung berücksichtigt demnach eine Bewertung der Lage und der Anbindung der Potenzialflächen innerhalb des bisherigen Siedlungsgefüges.

Dabei werden vollumfänglich oder zu mindestens drei Seiten angebaute Flächen, die zudem über eine vorhandene Erschließung an den Siedlungs-



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

körper vollumfänglich angebunden sind, am besten bewertet. Flächen, bei denen zumindest an einer oder zwei Seiten ein »organischer« Zusammenhang zum Ortsteil gegeben ist, die jedoch etwa rückwärtig bestehender Gartenflächen liegen und zudem auch nur durch die Ertüchtigung bestehender Straßen angebunden werden kann, werden hingegen abgewertet.

Flächen, die bisher keinen Berührungspunkt zu bestehenden Siedlungsflächen besitzen und die auch die nicht angemessen angebunden werden können, werden hingegen diesbezüglich abgewertet. Flächen dieser letzten Bewertungskategorie, werden in Heinsberg bereits im Rahmen der Vorauswahl der Flächen aussortiert und tauchen damit hier nicht auf.

Bei der Einschätzung der Entfernungen möglicher Emittenten zu den Potenzialflächen werden Puffer im Abstand von 100 und 200 m um die »Störer« gelegt und bewertet, inwiefern die Potenzialflächen innerhalb dieser Puffer liegen. Dadurch wird eine Einschätzung möglich, welcher Aufwand etwa für die Entwicklung innerhalb der Potenzialflächen vorgenommen werden muss, um die entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen zu lösen.

Für die Flächen, die bisher nicht durch bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder durch andere verbindliche Planungen gesichert sind, erfolgt parallel eine entsprechende umwelt- und schutzgutbezogene Bewertung. Die wesentlichen Ergebnisse dieser Prüfung werden im Rahmen der stadtplanerischen Einschätzung zu den Flächen ergänzt, die vollständigen entsprechenden umweltbezogenen Steckbriefe sind im Anhang des Umweltberichtes enthalten.

Als Ergebnis werden alle wesentlichen Informationen aus der Prüfung der Flächen sowie auch weitergehende Informationen (etwa eine Auswertung der aktuellen Starkregenuntersuchung der Stadt) textlich in Form einer planerischen Empfehlung zusammengefasst.

Durch die Steckbriefe werden alle wesentlichen und relevanten Informationen für die weitere Abwägung zusammengefasst. Die Steckbriefe werden der Begründung des Flächennutzungsplanes in Form eines Anlagebandes beigelegt. Dort werden zudem auch die einzelnen Bewertungskategorien mit den jeweiligen Abständen näher vorgestellt. Die Bewertung erfolgt mittels Einstufung entsprechend des Ampelschemas: grün für voraussichtlich konfliktfrei, gelb für voraussichtlich beeinträchtigt und rot für Konflikt wahrscheinlich. Auch die Gesamtbewertung der Flächen folgt diesem Farbschema.

Die jeweiligen Faktoren sind als qualitative Faktoren zu verstehen und demnach nicht untereinander aufrechenbar. Einzelne Aspekte, insbesondere aus der umwertschutzrechtlichen Bewertung können Ausschlusskriterien für Flächen darstellen oder eine Fläche insgesamt so weit aufwerten, dass eine künftige Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan empfehlenswert erscheint.

Alle städtebaulichen Rahmenbedingungen sind als Informationen für die erforderliche Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu verstehen, können in der Regel jedoch auch durch verschiedene Maßnahmen durchaus »überwunden« werden.



Schritt 4 - Auswahl der Flächen für den Vorentwurf

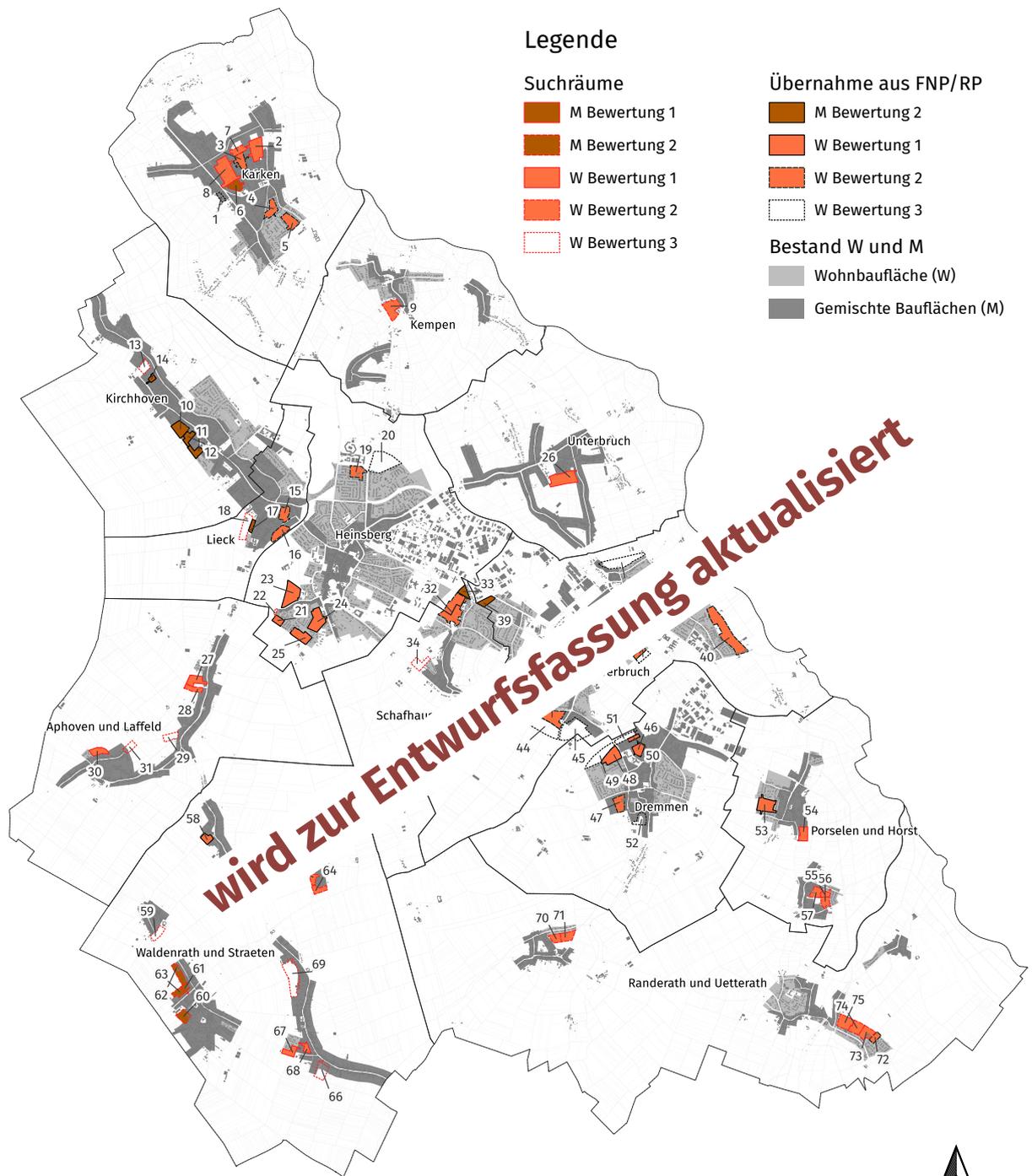
Die Steckbriefe werden nach Rückmeldungen aus Politik und Öffentlichkeit inhaltlich ergänzt, die schlussendlich empfohlenen Darstellungen sind Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanes in der Vorentwurfsfassung. Diese erfolgt nach erster informeller Beteiligung der Öffentlichkeit sowie positivem Beschluss durch die politischen Gremien der Stadt.

Erst mit diesem Vorgehen, also der Gegenüberstellung der fachlichen Argumente für oder wider der planerischen Varianten, wird die oben genannte Prüfung von Planungsalternativen gewährleistet, die im Rahmen der Umweltprüfung gemäß Anlage 1 Nr. 2 d BauGB gefordert wird.

Die Verortung der für die Neudarstellung im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes empfohlenen Flächen, kann der folgenden Übersichtskarte sowie der entsprechenden Tabelle entnommen werden. Für die Vorentwurfsfassung des Flächennutzungsplanes werden dabei alle Flächen der Bewertung 1 (nach derzeitigem Kenntnisstand uneingeschränkt zu empfehlen) und 2 (nach derzeitigem Kenntnisstand lediglich bedingt/für den weiteren Bedarf zu empfehlen) in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen oder als gemischte Bauflächen aufgenommen.



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



1 : 60.000

Abbildung 27: Übersichtskarte zur Lage der Potenzialflächen fürs Wohnen in Heinsberg
Quelle: Eigene Darstellung (Kartengrundlage: Vereinfachte ALKIS des Geoportals NRW
November 2023 © Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)



Tabelle 10: Übersicht der Potenzialflächen für Wohnen in Heinsberg

Quelle: Eigene Darstellung

ID	Ortsteil	Flächenname	Flächenkategorie	Größe in qm	Empf. Darstellung	Bewertung
1	Karken	Kar-01-FNP	Flächennutzungsplan	0,6	-	3
2	Karken	Kar-02-S	Suchraum	3,8	W	1
3	Karken	Kar-03-FNP	Flächennutzungsplan	2,0	W	2
4	Karken	Kar-04-FNP	Flächennutzungsplan	2,0	W	2
5	Karken	Kar-05-FNP	Flächennutzungsplan	2,4	W	2
6	Karken	Kar-06-S*	Suchraum	1,7	M	1
7	Karken	Kar-07-S	Suchraum	1,4	W	2
8	Karken	Kar-08-S	Suchraum	5,6	W	1
9	Kempen	Kem-01-S*	Suchraum	3,1	W	2
10	Kirchhoven	Kir-01a-FNP	Flächennutzungsplan	2,5	M	2
11	Kirchhoven	Kir-01b-FNP	Flächennutzungsplan	1,3	M	2
12	Kirchhoven	Kir-01c-FNP	Flächennutzungsplan	1,4	M	2
13	Kirchhoven	Kir-02-S	Suchraum	1,4	-	3
14	Kirchhoven	Kir-03-FNP	Flächennutzungsplan	0,6	M	2
15	Lieck	Lie-01-FNP	Flächennutzungsplan	1,8	W	2
16	Lieck	Lie-02-FNP	Flächennutzungsplan	2,1	-	3
17	Lieck	Lie-03-RP	Regionalplan	0,7	M	2
18	Lieck	Lie-04-S	Suchraum	2,8	-	3
19	Heinsberg	Hei-01-FNP	Flächennutzungsplan	2,3	W	2
20	Heinsberg	Hei-02-RP	Regionalplan	6,4	-	3
21	Heinsberg	Hei-03a-FNP*	Flächennutzungsplan	1,0	W	1
22	Heinsberg	Hei-03b-S	Suchraum	0,2	-	3
23	Heinsberg	Hei-04-RP	Regionalplan	4,1	W	1
24	Heinsberg	Hei-05-FNP	Flächennutzungsplan	2,8	W	1
25	Heinsberg	Hei-06-FNP	Flächennutzungsplan	2,6	W	1
26	Unterbruch	Unt-01-S	Suchraum	4,4	W	1
27	Aphoven	Aph-01-S *	Suchraum	2,0	W	1
28	Aphoven	Aph-02-S	Suchraum	1,2	W	2
29	Aphoven	Aph-03-S	Suchraum	1,3	-	3
30	Laffeld	Laf-01-S	Suchraum	1,5	-	2
31	Laffeld	Laf-02-S	Suchraum	1,2	-	3
32	Laffeld	Laf-03-S	Suchraum	1,2	W	2
33	Schafhausen	Scha-01-RP *	Regionalplan	6,1	W	2
34	Schafhausen	Scha-02-RP	Regionalplan	1,0	M	2
35	Schafhausen	Scha-03-S	Suchraum	1,8	-	3
36	Oberbruch	Obe-01a-FNP	Flächennutzungsplan	0,9	W	2
37	Oberbruch	Obe-01b-FNP	Flächennutzungsplan	1,1	-	3
38	Oberbruch	Obe-02-FNP	Flächennutzungsplan	2,1	W	2
39	Oberbruch	Obe-03-FNP	Flächennutzungsplan	2,1	W	2
40	Oberbruch	Obe-04-RP*	Regionalplan	1,3	-	2
41	Oberbruch	Obe-05-RP*	Regionalplan	7,8	W	2
42	Oberbruch	Obe-06-RP	Regionalplan	4,7	-	3



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

ID	Ortsteil	Flächenname	Flächenkategorie	Größe in qm	Empf. Darstellung	Bewertung
43	Oberbruch	Obe-07-RP	Regionalplan	6,1	-	3
44	Oberbruch	Obe-08a-RP	Regionalplan	5,0	W	2
45	Oberbruch	Obe-08b-RP	Regionalplan	6,7	-	3
46	Oberbruch	Obe-09-RP	Regionalplan	6,8	-	3
47	Dremmen	Dre-01-FNP	Flächennutzungsplan	1,6	W	1
48	Dremmen	Dre-02-FNP	Flächennutzungsplan	2,1	W	2
49	Dremmen	Dre-03a-RP	Regionalplan	2,9	W	1
50	Dremmen	Dre-03b-RP	Regionalplan	3,3	-	3
51	Dremmen	Dre-04a-RP	Regionalplan	0,6	W	1
52	Dremmen	Dre-04b-RP	Regionalplan	1,5	-	3
53	Dremmen	Dre-05-RP	Regionalplan	1,6	-	3
54	Porselen	Por-01-FNP	Flächennutzungsplan	3,2	W	1
55	Porselen	Por-02-S	Suchraum	1,7	-	3
56	Horst	Hor-01a-S*	Suchraum	0,8	-	3
57	Horst	Hor-01b-S*	Suchraum	1,2	-	2
58	Horst	Hor-02-S	Suchraum	1,4	W	2
59	Scheifendahl	Scheif-01-FNP	Flächennutzungsplan	1,2	W	1
60	Pütt	Püt-01-S	Suchraum	1,4	-	3
61	Waldenrath	Wal-01-S*	Suchraum	1,7	-	3
62	Waldenrath	Wal-02a-S	Suchraum	0,8	M	2
63	Waldenrath	Wal-02b-S	Suchraum	1,8	M	2
64	Waldenrath	Wal-02c-S	Suchraum	1,0	M	2
65	Waldenrath	Wal-03-S	Suchraum	4,2	M	2
66	Erpen	Erp-01-S	Suchraum	1,2	-	3
67	Erpen	Erp-02-S	Suchraum	0,9	-	3
68	Straeten	Str-01-S	Suchraum	2,4	-	3
69	Straeten	Str-02-S *	Suchraum	1,4	W	1
70	Straeten	Str-03-S	Suchraum	0,8	W	1
71	Straeten	Str-04-S	Suchraum	5,2	-	3
72	Uetterath	Uet-01-S*	Suchraum	1,2	W	2
73	Uetterath	Uet-02-S	Suchraum	1,6	W	2
74	Randerath	Ran-01-FNP	Flächennutzungsplan	0,9	W	1
75	Randerath	Ran-02a-S	Suchraum	1,9	W	2
76	Randerath	Ran-02b-S	Suchraum	1,9	W	2
77	Randerath	Ran-02c-S	Suchraum	2,5	W	2
Summe Neudarstellungen mit guter Eignung				40,6 ha		
Davon Darstellung als M				1,7 ha		
Summe Neudarstellungen mit bedingter Eignung				69,3 ha		
Davon Darstellung als M				15,3 ha		
Summe Neudarstellungen				109,9 ha		
Davon Darstellung als M				17 ha		



ID	Ortsteil	Flächenname	Flächenkategorie	Größe in qm	Empf. Darstellung	Bewertung
Summe ohne Empfehlung zur Darstellung				68,9 ha		

4.1.6 Gegenüberstellung Darstellungen Bedarfe

Bedarfsgerechte Darstellungen sind eine rechtliche Anforderung an den Flächennutzungsplan entsprechend § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Die Verfolgung eines Entwicklungspfades unter Berücksichtigung der Prognoseergebnisse, erfolgt im Sinne der dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung nach § 1 Absatz 5 Baugesetzbuch.

Den ermittelten, hier maßgeblich zu berücksichtigenden Wohnbauflächenbedarfen sind die folgenden Flächen gegenüber zu stellen:

Wohnbauflächenbedarfe	133,0 ha
Reserveflächen	29,4 ha
Neudarstellung Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen	109,9 ha
Differenz	-6,3 ha

Durch die geplanten Darstellungen von Wohnbau- und gemischten Bauflächen werden nach derzeitigem Kenntnisstand demnach zunächst rund 6,3 ha zu viele Flächen in die Vorentwurfsfassung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Durch zurückgenommene und arrondierende Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden diese somit an verbindliches Planungsrecht angepasst und insofern korrigiert. Dies erfolgt insbesondere, um künftig Planungssicherheit für die Flächen am Siedlungsrand zu bekommen und mögliche Bauanfragen einfacher (also ohne vertiefte rechtliche Prüfung) abwehren oder zugestehen zu können. Dies vereinfacht das Verwaltungsvorgehen.



4.2 Gemischte Bauflächen

Die Flächen für gemischte Bauflächen sind in Summe 598,6 ha groß und machen damit rund 6,5 Prozent der Gesamtfläche der Stadt aus. Damit entsprechen diese in etwa den künftigen Darstellungen von Wohnbauflächen. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt künftig keine Differenzierung der gemischten Bauflächen in Dorfgebiete, Mischgebiete, Dörfliche Wohngebiete, Urbane Gebiet oder Kerngebiete, wie dies im wirksamen Flächennutzungsplan der Fall war. Entsprechende Nutzungsvorgaben sollen demnach in Bebauungsplänen konkretisiert werden, die aus den nun dargestellten gemischten Bauflächen abgeleitet werden können.

4.2.1 Übernommene Darstellungen

Der Flächennutzungsplan übernimmt zum Wesentlichen die bisherigen Darstellungen bzw. verallgemeinert die bisherigen Dorf-, Misch- und Kerngebiete zu den künftig gemischten Bauflächen. In den Darstellungen des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes sind in jedem Ortsteil entsprechende Flächen dargestellt.

Innerhalb dieser finden sich im Bestand bereits gemischte Nutzungsstrukturen aus Wohnnutzungen sowie verschiedenen gebietstypischen dienstleistungs-, gewerblichen, handwerklichen sowie auch landwirtschaftlichen Betrieben. Die bestehenden Nutzungsmischungen sind als gewachsene Strukturen zu verstehen, die gegenseitigen Nutzungsansprüche sind Bestandteil der Baugenehmigungen oder von verbindlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen oder die Nutzungen besitzen lediglich einen gegenseitigen Duldungsstatus/sind ggf. sogar Bestandteil aktiver Auseinandersetzungen.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sichern hier jedoch lediglich bereits bestehende Gemengelagen und schaffen somit für die verbindliche Bauleitplanung einen angemessenen Spielraum für konkretisierende Festsetzungen. Einzelne Ortsteile weisen dabei einen überwiegenden Anteil gemischter Bauflächendarstellungen auf, da sich durch diese die gewachsenen, ehemals aus landwirtschaftlichen Ansiedlungen entstandenen Dorflagen am besten entwickeln konnten. Aus kleinen Ortslagen mit einzelnen Wohnhäusern und kleinbäuerlichen Strukturen wurden im Verlauf der Zeit überwiegend zum Wohnen genutzte Siedlungsflächen, in denen vereinzelt noch landwirtschaftliche Betriebe mit großen Hof- und Agrarflächen sowie auch verschiedene andere Handwerks- und Produktionsbetriebe verblieben sind.

Da es sich somit um gewachsene und bestehende Gemengelagen handelt, bei denen durch die Darstellungen die vorhandenen immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen nicht pauschal gelöst werden können, werden die bisherigen Darstellungen in den Flächennutzungsplan übernommen. Demnach werden die folgenden Ortsteile weiterhin als gemischte Bauflächen im Sinne des § 1 Abs 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt:

- Aphoven und Laffeld im Stadtteil Aphoven und Laffeld,
- Herb im Stadtteil Dremmen,
- Hochbrück im Stadtteil Kempen,
- Pütt, Erpen, Straeten, Scheifendahl und Waldenrath im Stadtteil Waldenrath/Straeten,



- Himmerich und Uetterath im Stadtteil Randerath/Uetterath,
- Schleiden im Stadtteil Schafhausen sowie
- Unterbruch im Stadtteil Unterbruch.

Weiterhin werden jene Bereiche als gemischte Baufläche (zumindest deutlich überwiegend) dargestellt, die sich innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befinden und somit unter anderem der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben dienen sollen.

4.2.2 Geänderte Darstellungen

Mit den vorgesehenen geänderten Darstellungen von gemischten Bauflächen zu Wohnbauflächen oder Flächen für die Landwirtschaft sowie im Falle der Wohnbauflächen auch andersherum, soll der Flächennutzungsplan künftig stärker die gesetzlich vorgeschriebene und hier auch beabsichtigte Steuerungsfunktion eines vorbereitenden Bauleitplanes erfüllen. Durch die geänderten Darstellungen werden insbesondere immissionsschutzrechtliche Konflikte künftig vermieden.

Änderungen gemischter Bauflächen

Die Änderungen der Darstellung von gemischten Bauflächen zu Wohnbauflächen erfolgen entsprechend den verbindlichen Festsetzungen der Bebauungspläne, unter Beachtung der real vorliegenden Nutzungen sowie den allgemeinen Anforderungen des Immissionsschutzrechtes. Insgesamt werden so 145,2 ha Flächen von gemischten Bauflächen zu Wohnbauflächen in die neuen Darstellungen aufgenommen.

Bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes sollen dementsprechend im Bestand bereits deutlich überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Flächen nicht weiter als gemischte Bauflächen dargestellt werden. Hierdurch wird verhindert, dass sich neue Gemengelagen bilden können oder bestehende Gemengelagen mit bisher geringen immissionsschutzrechtlichen Konflikten sich künftig zuungunsten der schutzwürdigen Wohnnutzungen verschlechtern. Bereits durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird - so weit dies möglich ist - dem immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch der Wohnnutzungen Rechnung getragen.

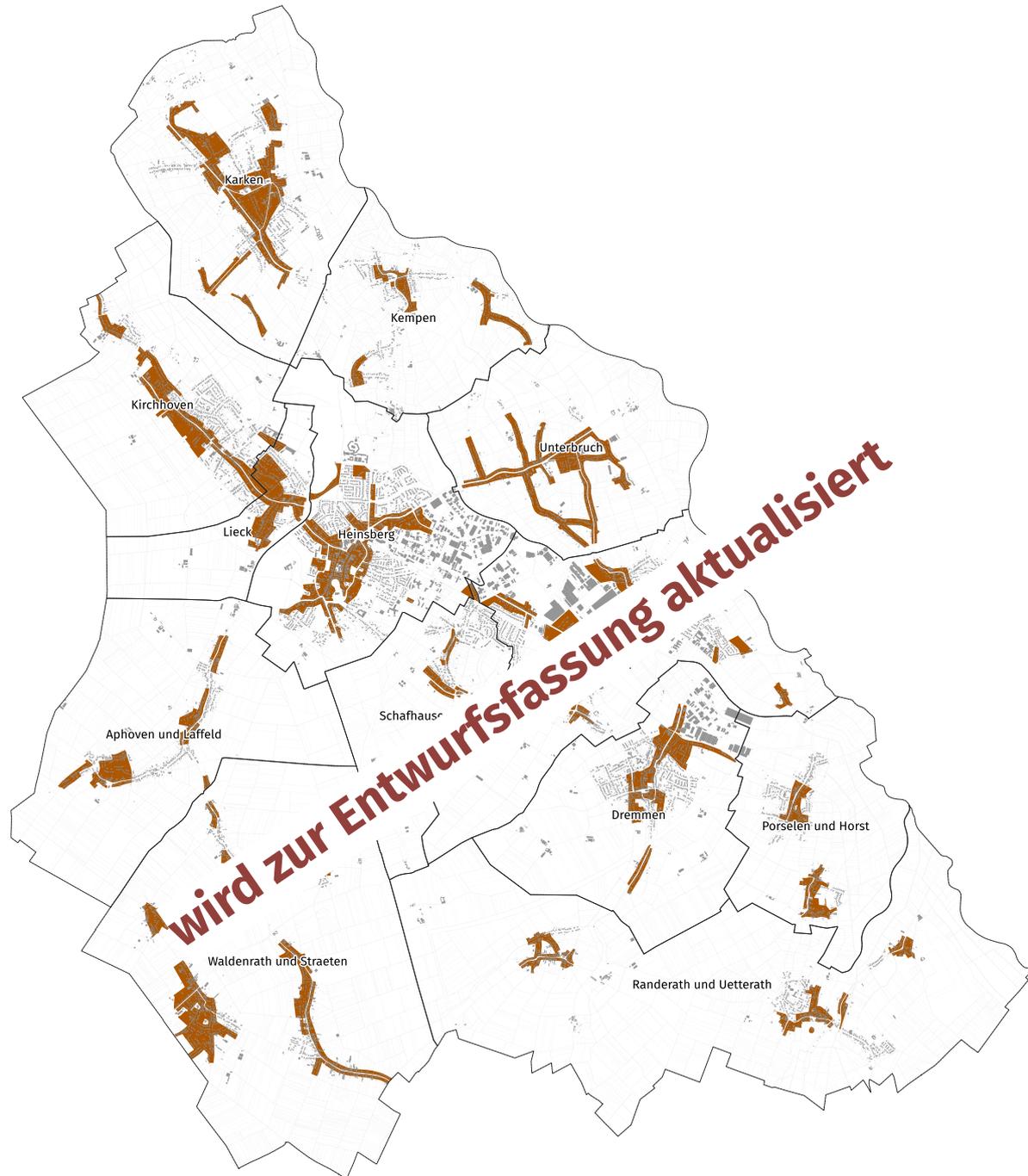
Für die innerhalb der künftigen Wohnbauflächendarstellungen einzeln noch vorhandene gewerbliche Nutzungen bieten sich in den geplanten gewerblichen Bauflächen des Flächennutzungsplanes an verschiedenen Stellen des Stadtgebietes künftig Verlagerungsmöglichkeiten. Diese Flächen können in der Regel für seitens der Betriebe vorgesehene, größere, betriebliche und bauliche Veränderungen alle Standortvoraussetzungen erfüllen. Für landwirtschaftliche Betriebsstellen ergeben sich im planerischen Außenbereich entsprechende Möglichkeiten, in der Regel wurden hier lediglich Neben-erwerbsbetriebe entsprechend überplant.

In bereits vorhandenen Gemengelagen wird bestehenden Betrieben über verbindliche planungsrechtliche Regelungen sowie über Bau- und weitere Genehmigungen der Bestandsschutz hinreichend zugesichert. Die Überplanung mit künftigen Wohnbauflächendarstellungen ist hier als planungsrechtliche Vorbereitung zur Vermeidung einer künftigen Verfestigung immissionsschutzrechtlich problematischer Gemengelagen zu verstehen. Zur weite-



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

ren Begründung wird auf die Ausführungen des Kapitels »4.1.2 Geänderte Darstellungen« auf Seite 98 verwiesen.



Legende

 Gemischte Bauflächen



1 : 60.000



Abbildung 28: Übersichtskarte zu den Mischbauflächen in Heinsberg

Quelle: Eigene Darstellung (Kartengrundlage: Vereinfachte ALKIS des Geoportals NRW November 2023 © Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

££

Größere geänderte Darstellungen finden sich an folgenden Stellen:

Fläche	Größe	Grund
Karken Nord-West	8,5	Gemischte Bauflächen sind nicht weiter zu verfolgendes planerisches Ziel (Immissionsschutz) und Wohnbaufläche entspricht Nutzungen im Bestand
Karken Nord-Ost	13,2	Gemischte Bauflächen sind nicht weiter zu verfolgendes planerisches Ziel (Immissionsschutz) und Wohnbaufläche entspricht Nutzungen im Bestand
Karken Ost	0,6	Gemischte Bauflächen sind nicht weiter zu verfolgendes planerisches Ziel (Immissionsschutz) und Wohnbaufläche entspricht Nutzungen im Bestand
Karken Süd	3,7	Gemischte Bauflächen sind nicht weiter zu verfolgendes planerisches Ziel (Immissionsschutz) und Wohnbaufläche entspricht Nutzungen im Bestand
Kempen Nord	1,8	Gemischte Bauflächen sind nicht weiter zu verfolgendes planerisches Ziel (Immissionsschutz) und Wohnbaufläche entspricht Nutzungen im Bestand
Kempen Süd	1,3	Gemischte Bauflächen sind nicht weiter zu verfolgendes planerisches Ziel (Immissionsschutz) und Wohnbaufläche entspricht Nutzungen im Bestand
Kempen Theberath/Eicken	6,1	Gemischte Bauflächen sind nicht weiter zu verfolgendes planerisches Ziel (Immissionsschutz) und Wohnbaufläche entspricht Nutzungen im Bestand
Unterbruch Nord	0,4	Wohnbaufläche entspricht Festsetzungen des Bebauungsplanes
Oberbruch Kelsterbachstraße	0,8	Wohnbaufläche entspricht Festsetzungen des Bebauungsplanes
Oberbruch Ilbertzstraße	4,2	Gemischte Bauflächen sind nicht weiter zu verfolgendes planerisches Ziel (Immissionsschutz) und Wohnbaufläche entspricht Nutzungen im Bestand
Oberbruch-Gangelter Straße	0,3	Gemischte Bauflächen sind nicht weiter zu verfolgendes planerisches Ziel (Immissionsschutz) und Wohnbaufläche entspricht Nutzungen im Bestand
Oberbruch-Muldenweg	1,5	Gemischte Bauflächen sind nicht weiter zu verfolgendes planerisches Ziel (Immissionsschutz) und Wohnbaufläche entspricht Nutzungen im Bestand
Dremmen-Nord Wolfskaul-/Brementhalstraße	8,6	Gemischte Bauflächen sind nicht weiter zu verfolgendes planerisches Ziel (Immissionsschutz) und Wohnbaufläche entspricht Nutzungen im Bestand
Dremmen-West Lütticher Straße	0,6	Gemischte Bauflächen sind nicht weiter zu verfolgendes planerisches Ziel (Immissionsschutz) und Wohnbaufläche entspricht Nutzungen im Bestand
Dremmen-Mitte Ost Grabenstraße	1,4	Wohnbaufläche entspricht Festsetzungen des Bebauungsplanes



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Dremmen-Mitte Süd Hügelstraße	1,1	Gemischte Bauflächen sind nicht weiter zu verfolgendes planerisches Ziel (Immissionsschutz) und Wohnbaufläche entspricht Nutzungen im Bestand
Dremmen-Süd Jülicher Straße	2,6	Gemischte Bauflächen sind nicht weiter zu verfolgendes planerisches Ziel (Immissionsschutz) und Wohnbaufläche entspricht Nutzungen im Bestand
Porselen Nord- Ost	0,5	Wohnbaufläche entspricht Festsetzungen des Bebauungsplanes
Porselen Nord- West	3,7	Gemischte Bauflächen sind nicht weiter zu verfolgendes planerisches Ziel (Immissionsschutz) und Wohnbaufläche entspricht Nutzungen im Bestand
Porselen West	1,8	Gemischte Bauflächen sind nicht weiter zu verfolgendes planerisches Ziel (Immissionsschutz) und Wohnbaufläche entspricht Nutzungen im Bestand
Porselen Süd-Ost	4,6	Gemischte Bauflächen sind nicht weiter zu verfolgendes planerisches Ziel (Immissionsschutz) und Wohnbaufläche entspricht Nutzungen im Bestand

Tabelle 11: Von Gemischten Bauflächen zu Wohnbauflächen geänderte Darstellungen
Quelle: Eigene Darstellung

Änderungen zu gemischten Bauflächen

Daneben finden sich in den verschiedenen weiteren Stadtteilen kleinere Anpassungen von Darstellungen, für die insbesondere durch verbindliches Planungsrecht Wohnbauflächendarstellungen des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes durch gemischte Bauflächen näher konkretisiert wurden. Die Änderungen der bisherigen Wohnbauflächen zu gemischten Bauflächen umfassen insgesamt 55,0 ha.

Weitere 34,1 ha werden künftig von bisherigen gewerblichen Bauflächen zu künftigen gemischten Bauflächen geändert, hier im wesentlichen da sich innerhalb der Gewerbegebietsstandorte tatsächlich so relevante Anteile von Wohnnutzungen befinden, dass diese nicht oder nur unter Beachtung erheblicher Einschränkungen weiter zugunsten von gewerblichen Nutzungen fortentwickelt werden könnten.

Diese Flächen werden nun in einem sinnvollen Zusammenhang zu weiteren gemischten Bauflächendarstellungen entsprechend der Realnutzung und/oder der Festsetzungen der Bebauungspläne in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Größere entsprechend geänderte Darstellungen finden sich an folgenden Stellen:

Fläche	Änderung von zu	Größe	Grund
Karken Ost	W zu M	1,8	Gemischte Nutzungen im Bestand und Umfeld
Oberbruch Aloysiusplatz	W zu M	7,4	Gemischte Nutzungen im Bestand und Umfeld
Oberbruch-Nord	W zu M	0,7	Gemischte Nutzungen im Bestand und Umfeld und Gemischte Baufläche entspricht auf Teilfläche Festsetzungen des Bebauungsplanes
Oberbruch Gewerbebestandort	W zu M	0,9	Rücksprache: B-Plan in Konflikt mit Trennungsgrundsatz



Oberbruch Gewerbstandort	G zu M	0,3	Rücksprache: B-Plan in Konflikt mit Trennungsgrundsatz
Oberbruch Deichstraße/ Boos-Fremery- Straße	G zu M	10,1	Gemischte Nutzungen im Bestand und Umfeld und planungsrechtliche Sicherstellung Trennungsgrundsatz
Oberbruch Glanzstoff-/ Ulmenstraße	G zu M	9,0	Gemischte Nutzungen im Bestand und Umfeld und planungsrechtliche Sicherstellung Trennungsgrundsatz
Oberbruch Karl- Arnold-Straße/ Urbanstraße	G zu M	3,5	Gemischte Nutzungen im Bestand und Umfeld und planungsrechtliche Sicherstellung Trennungsgrundsatz
Oberbruch Karl-Arnold-/ Erlenbacher/ Weißdornweg	W zu M	5,9	Gemischte Nutzungen im Bestand und Umfeld und planungsrechtliche Sicherstellung Trennungsgrundsatz
Oberbruch- Urbanstraße/In der Gansweid/ Gartenstraße/ Grebberer Straße	W zu M	6,0	Gemischte Nutzungen im Bestand und Umfeld
Oberbruch- Ilbertzstraße/ Hüllhovener Straße	W zu M	0,6	Gemischte Nutzungen im Bestand und Umfeld
Oberbruch- Hülhovener/ Grebberer Straße	W zu M	1,1	Gemischte Nutzungen im Bestand und Umfeld
Dremmen- Gewerbstandort	G zu M	1,5	Gemischte Nutzungen im Bestand und Umfeld
Dremmen-Ost Erlenhang	W zu M	2,0	Gemischte Nutzungen im Bestand und Umfeld
Randerath südlich der Buschstraße	W zu M	0,6	Gemischte Nutzungen im Bestand und Umfeld

Tabelle 12: Zu Gemischten Bauflächen geänderte Darstellungen

Quelle: Eigene Darstellung

4.2.3 Rücknahmen

An den Siedlungsrändern erfolgen Rücknahmen bisher gemischter Bauflächen (insbesondere bisher als Dorfgebiet dargestellter Flächen) zugunsten von Flächen für die Landwirtschaft (zusammen 123,7 ha), zu Flächen für den Wald (0,7 ha) oder zu Grünflächen (2,9 ha). Die Darstellungen dieser 127,3 ha Flächen im Flächennutzungsplan folgen hier den jeweils geltenden Ortslagensatzungen oder Bebauungsplänen.

Zur weiteren Begründung wird auf Kapitel »4.1.3 Rücknahmen« auf Seite 101 verwiesen.



4.2.4 Neudarstellungen gemischter Bauflächen

Im Flächennutzungsplan wurde darüber hinaus eine Reihe von weiteren kleinteiligen Anpassungen an die rechtskräftigen Bebauungspläne sowie die unterschiedlichen Ortslagensatzungen im Sinne des § 34 BauGB vorgenommen.

Dabei sind insbesondere die bisher nicht in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes enthaltenen Ortsteile Werlo/Haarener Straße und Bonnard im Stadtteil Karken, Brehm im Stadtteil Kempen, Haag und Fell im Stadtteil Unterbruch, Bleckden im Stadtteil Oberbruch sowie Herb im Stadtteil Dremmen entsprechend der geltenden verbindlichen Baurechte als neue gemischte Bauflächendarstellungen aufgenommen worden. Diese Darstellungen entsprechen dabei den in der Realität bereits vorhandenen Nutzungen. Weitere kleinteilige Anpassungen der Darstellungen an das bestehende Ortsrechts sind am Ortsrand der verschiedenen kleineren Ortslagen zu finden. Der Flächennutzungsplan fasst hier die entsprechend verbindlich geltenden Rechte in der Planzeichnung zusammen.

Als arrondierende Neudarstellungen mit bereits vorhandenen gemischten Nutzungsstrukturen, sind insgesamt zwei Flächen zu nennen: an der nördlichen Seite der Kuhlertstraße besteht eine gemischte Bebauung, ebenso findet sich eine entsprechende Situation im Bereich der Straße Kranzes im östlichen Ortsausgang (Ecke Rurstraße).

Die Flächen summieren sich über das gesamte Stadtgebiet auf insgesamt 50,3 ha, die vormals überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt waren, jedoch bereits bebaut und zudem durch verbindliches Planungsrecht gesichert sind.

Des Weiteren wurden im Rahmen dieses Verfahrens insgesamt 14,2 ha als Potenzialflächen mittels Steckbriefen untersucht und für die Darstellung empfohlen. Größere neue gemischte Bauflächen sind so im Bereich Waldenrath, Kirchhoven und Oberbruch vorgesehen.



4.3 Gewerbliche Bauflächen

Ziel der Flächennutzungsplanung hinsichtlich der gewerblichen Bauflächen ist es, mit den übernommenen und neuen Darstellungen zu einem attraktiven Gewerbestandort beizutragen und zwar möglichst in Übereinstimmung mit den regionalplanerisch zugestandenen bzw. den ermittelten Gewerbeflächenbedarfen. Ein elementares Ziel der Flächennutzungsplanung ist es, durch die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen in angemessener Größe und Lage den lokal ansässigen Unternehmen sowie für Neugründungen und auch Neuansiedlungen neue wirtschaftliche Aktivitäten zu ermöglichen.

Im Sinne der § 1 und 1a BauGB sind prioritär die in Bestandsdarstellungen noch enthaltenen Reserveflächen zu entwickeln, hier gilt der sog. »Vorrang der Binnenentwicklung«. Gemäß Kapitel »3.3 Gewerbe« wurden jedoch in Heinsberg nur noch geringe bzw. lediglich kleinteilige Reserven festgestellt. In den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes existieren demnach aktuell keine wesentlichen Flächenpotenziale für Verlagerungen oder Neugründung/Neuansiedlungen von Betrieben.

Um einer solchen Situation künftig entgegen wirken zu können, ist eine Bevorratung ausreichender Flächen anzustreben, die durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes vorbereitet werden sollen. Nur durch Vorhaltung einer kleinen, aber angemessenen Reserve können hinreichend Fläche für die Unternehmensentwicklung angeboten werden. Die jeweils vorgehaltene Fläche sollte dabei unter anderem aus finanzwirtschaftlicher Sicht möglichst klein gehalten werden, da ungenutzt erschlossene Flächen eine Belastung für den kommunalen Haushalt darstellen. Daher wird für den Ankauf, die Erschließung und die Veräußerung der hier im weiteren vorgestellten gewerblichen Flächenneudarstellungen eine bauabschnittsweise Entwicklung empfohlen.

Angesichts des üblichen zeitlichen Rahmens für die Schaffung verbindlichen Planungsrechtes und Erschließungsmaßnahmen sollte die Reserve ausreichend groß sein, um eine wirtschaftliche Entwicklung ohne unnötige Hürden vor Ort tatsächlich zeitnah realisieren zu können.

4.3.1 Übernommene Darstellungen

Für alle bestehenden Gewerbegebiete werden die gewerblichen Darstellungen des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes in den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes übernommen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sichern somit auch weiterhin den Gewerbestandort Heinsberg, den Gewerbe- und Industriepark Dremmen und Oberbruch sowie die Flächen des BIZZPARKS Oberbruch.

Der Standort Kirchhoven/Lieck war bisher nicht über eine Darstellung von gewerblichen Bauflächen (bisher: Flächen für die Landwirtschaft), der Sonderstandort Heinsberg über verschiedene Sondergebiets-Darstellung gesichert. Die bereits bebauten Flächen des Gewerbestandortes Kirchhoven/Lieck (2,4 ha) werden in der Vorentwurfsfassung des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Bauflächen neu aufgenommen. Unter Berücksichtigung dieser 2,4 ha werden von 275,3 ha bisher dargestellter Flächen somit 233,9 ha erneut als gewerbliche Bauflächen aufgenommen.



4.3.2 Geänderte Darstellungen

Teilflächen der Standorte sind heute durch gebietsfremde Nutzungen überprägt. Solche Fehl- und Mindernutzung gewerblicher Bauflächendarstellungen stellen sowohl für Neudarstellungen als auch für Bestandsgeerbegebiete eine Einschränkung dar, da diese Flächen einer gewerblichen Entwicklung dauerhaft entzogen sind.

Die Einzelhandels- und ergänzenden Nebennutzungen stellen eine Flächenkonkurrenz zu gewerblichen Nutzungen dar, die vorhandenen Wohnnutzungen schränken die gewerblichen Aktivitäten in der Regel zusätzlich ein. Im Gegensatz zu ungesteuerten, der Zentrenstruktur der Stadt zuwiderlaufenden Einzelhandelsnutzungen, sind Fachhändler bzw. der Abverkauf von Produkten ab Werk durchaus innerhalb von Gewerbestandorten erwünscht und auch regelmäßig innerhalb neuer Gewerbegebiete zulässig. Die bestehenden Einzelhandelsnutzungen besitzen Bestandsschutz, sollen aber durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht zusätzlich gestärkt werden.

Die eingeschränkten und nicht weiter zu ausschließlich gewerblichen Zwecken dienenden Flächen, wirken sich bedarfserhöhend aus (im Rahmen der Gesamtbilanz gewerblicher Bauflächen bislang ohne Berücksichtigung) und sollen in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes bereinigt werden. Daher werden hier Änderungen der Darstellungen gewerblicher Bauflächen etwa zu gemischten Bauflächen vorgesehen. Anpassungen der Darstellungen sind dabei auf randlich gelegenen Flächen aller drei Gewerbestandorte vorgesehen, die jeweils im Übergang der gewerblichen zu anderen Nutzungen liegen:

Am Gewerbestandort Heinsberg werden Flächen im westlichen Abschluss entlang der Unterbrucher Straße, der Rudolf-Diesel-Straße sowie der Borsigstraße künftig als gemischte Bauflächen dargestellt, die durch eine Gemengelage aus Wohnnutzungen, Facheinzelhandel sowie handwerklichen, gewerblichen und dienstleisterischen Betrieben bestimmt ist und im Norden an der Feuerwache Unterbrucher Straße (künftig als Gemeinbedarfseinrichtung) abschließt.

Am Standort Oberbruch/Dremmen wird künftig das gesamte Areal der Lebenshilfe Heinsberg e.V. als sonstiges Sondergebiet gesichert, kleinteilig und randlich werden auch an diesem Standort Flächen entsprechend der bestehenden Nutzungsmischung/Gemengelage als gemischte Bauflächen in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen. Dies gilt auch für die Flächen entlang der Erkelenzer Straße zwischen Kreisverkehr und Bahntrasse, die im Geltungsbereich der Ortslagensatzung Dremmen liegen und den westlichen Abschluss des Gewerbestandortes Dremmen darstellen. In den Darstellungen des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes waren Teilflächen hier auch bisher bereits als Mischbauflächen enthalten, die in Übereinstimmung mit der Ortslagensatzung sowie der bestehenden Nutzungsmischung im Bestand in den künftigen Darstellungen entsprechend ergänzt werden.

Die größten Anpassungserfordernisse für bisherige gewerbliche Bauflächendarstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich für den Übergang



des BIZZPARKes an dessen südwestlicher, südlicher bis zur nordöstlichen Grenze.

Rund um den bisher teils zu industriellen Zwecken dienenden Kern des Standortes im Eigentum der Veolia Industriepark Deutschland GmbH befinden sich bislang mindergenutzte Flächen, die entweder noch nicht bebaut und daher aktuell landwirtschaftlich genutzt werden (überwiegender Teil) oder nach vormaligen Nutzungen zwischenzeitig brach liegen. Die Flächen werden durch die genannte Firma vermarktet und als »Industriepark Heinsberg« beworben. Zudem befinden sich innerhalb der bisherigen gewerblichen Bauflächendarstellungen Flächen, die infolge hier gemischter Nutzungen und somit auch existierender Wohnnutzungen einer rein gewerblichen Nutzung nicht ohne Weiteres zugeführt werden können.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist verpflichtend auf die Einhaltung des Abstandsgebots im Sinne des § 50 BImSchG hinzuwirken: Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan grenzen hier teils noch gewerbliche Bauflächen an Wohnbauflächen, die bisherigen gewerblichen Bauflächen umfassen Wohnnutzungen sowie auch andere gebietsfremde Nutzungen in nicht nur untergeordnetem Umfang (das dann alternativ etwa noch als Betriebsleiterwohnen interpretiert werden könnte).

Für ansiedlungswillige Gewerbebetriebe stellen diese gebietsfremden Nutzungen erhebliche Einschränkungen dar, die sich unter Annahme der Beibehaltung gewerblicher Bauflächendarstellungen nicht ohne weiteres lösen lassen. Lediglich eine großzügige Umsiedlung und anschließende Umnutzung der immissionsschutzrechtlich geschützten Wohngebäude würde hier zu einer Lösung beitragen, dies erscheint jedoch in anbetracht der Menge der Wohnnutzungen innerhalb der bisherigen gewerblichen Bauflächendarstellungen nicht realistisch.

Künftig sollen daher die bereits existierenden Mischbauflächen im Nutzungsübergang zugunsten von gemischten Bauflächendarstellungen auf das erforderliche Maß vergrößert werden, sodass einerseits die Kernnutzungen des BIZZPARKes weiterhin gesichert werden können und darüber hinaus die Darstellungen gemischter Bauflächen künftig auf die vorhandenen Gemengelagen im Bestand abdecken.

Nördlich angrenzend an den BIZZPARK wird die Kläranlage an der Industriepark-Straße künftig zudem als Fläche für Ver- und Entsorgung dargestellt.

Für durch die geänderten Darstellungen betroffene bzw. in ihrer Entwicklung am Standort eingeschränkte Unternehmen, sieht der Flächennutzungsplan an besser geeigneten Standorten, Neudarstellungen vor.

4.3.3 Rücknahmen

Mit Ausnahme der oben bereits aufgeführten Änderungen gewerblicher Bauflächen zu künftigen gemischten Bauflächendarstellungen erfolgen im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes Heinsberg keine Rücknahmen gewerblicher Bauflächendarstellungen, hier etwa zugunsten von Flächen für die Landwirtschaft.



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

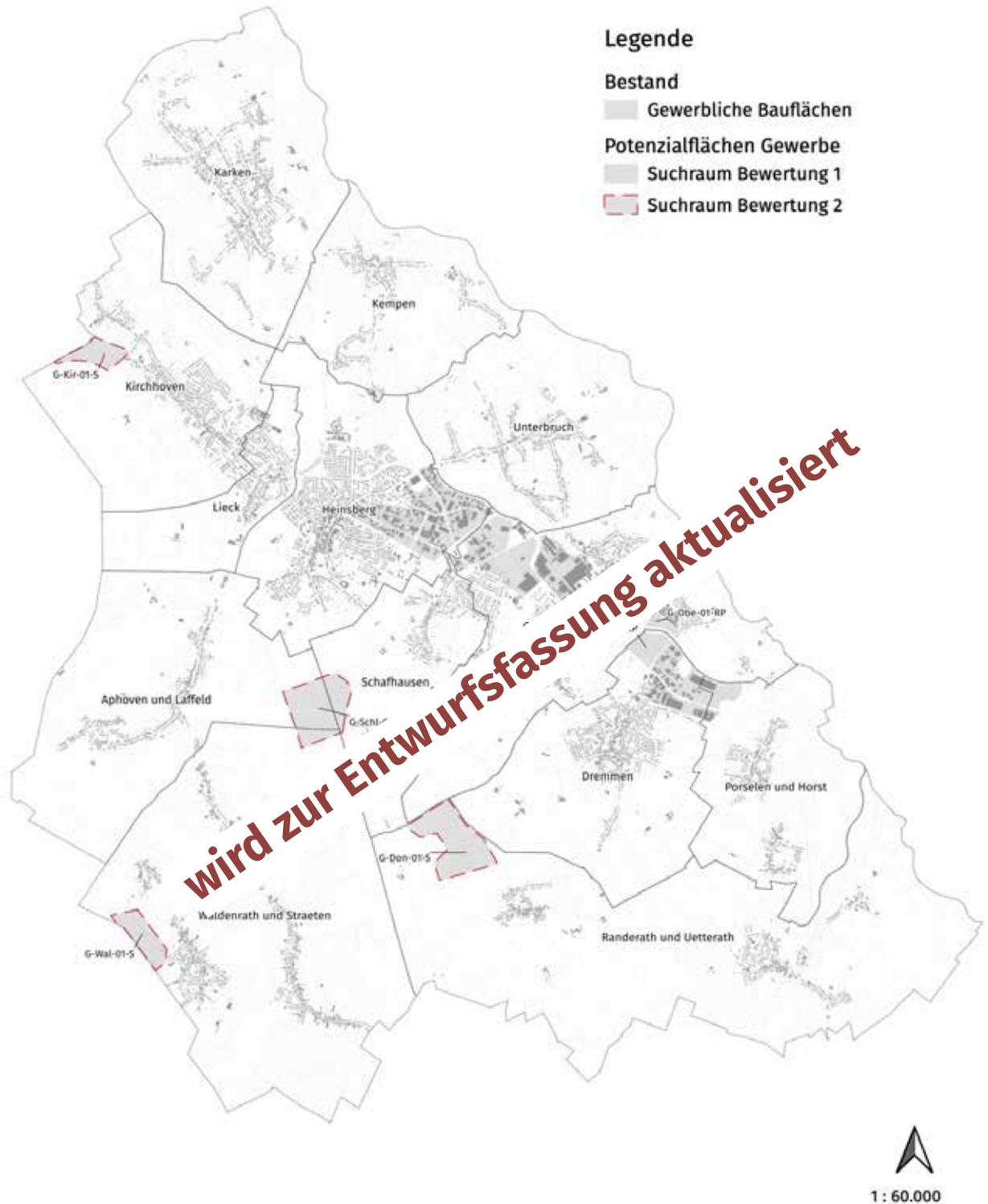


Abbildung 29: Übersichtskarte zu den Gewerbeflächen in Heinsberg
Quelle: Eigene Darstellung (Kartengrundlage: Vereinfachte ALKIS des Geoportals NRW
November 2023 © Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)



4.3.4 Neudarstellungen gewerblicher Bauflächen

Als Ergebnis der Prognose zur Berechnung der Gewerbeflächenbedarfe nach dem GIFPRO-Modell sind vor Abzug von verbliebenen Reserven Flächenbedarfe von 32,3 bis 52,3 ha bis 2035 Jahre festzuhalten. Regionalplanerisch sind 54,0 ha Flächen zugesichert (ebenfalls vor Abzug der Reserven).

Reserveflächen sind in der Größenordnung von 5,3 ha (bzw. unter strenger Beachtung des Ansatz LEP NRW: 5,8 ha) von den Bedarfen abzuziehen, sodass zwischen 26,5 ha und 48,7 ha in den Neudarstellungen des Flächennutzungsplanes vorgesehen werden sollen. Infolge des lediglich geringen Anteiles von verbliebenen Flächen im Stadtgebiet, wenigen Konversionsprojekten, der Überformung der bestehenden Gewerbegebiete und insgesamt wenig Entwicklungsmöglichkeiten an den Bestandsstandorten, geringen Neudarstellungen in den vergangenen Jahren/Jahrzehnten und dennoch stabil steigenden Wirtschaftsindikatoren, ist der Bedarf im oberen Drittel anzusetzen.

Für die Darstellung im Flächennutzungsplan werden insgesamt sechs Potenzialflächen für die Darstellung als gewerbliche Bauflächen mit einer Gesamtgröße von 158,1 ha diskutiert. Diese liegen in Kirchhoven (Waldfeucht), Waldenrath (Gangelt), Schleiden, Donselen, Dremmen und Oberbruch.

Als neue bestandssichernde Darstellung wird zudem eine Fläche am Gewerbegebiet Kirchhoven/Lieck mit 2,4 ha in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgenommen, die jedoch bereits mit gewerblichen Gebäuden vollständig bebaut ist und daher nicht auf die Bedarfe angerechnet werden soll.

Die geplanten gewerblichen Bauflächendarstellungen sollen neue Möglichkeiten zur Neuansiedlung und innerörtlichen Verlagerung bestehender Betriebe schaffen. Durch die Bereitstellung geeigneter Flächen für die Verlagerung von Betrieben kann insbesondere auch der Wohnstandort Heinsberg aufgewertet werden: Innerhalb der verschiedenen Ortsteile Heinsbergs finden sich in Gemengelagen mit schutzwürdigen Wohnnutzungen an zahlreichen Stellen gewerbliche Betriebe. Denen wird zwar im Rahmen der Flächennutzungsplanung durch übernommene Darstellungen gemischter Bauflächen begegnet, dauerhaft sollen sich diese Betriebe jedoch möglichst auf neue Flächen verlagern (können). Die Flächen sollten dabei den Betrieben (fach-)planungs- und insbesondere auch immissionsrechtlich mehr Freiheiten bieten, als dies innerhalb der bisherigen gemischten Bauflächendarstellungen möglich ist.

Neben »harten« (großmaßstäbliche Lage, Absatzmarkt, Lieferanten, Rohstoffe etc. - in der Regel durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht zu beeinflussen) und »weichen« Anforderungen an gewerbliche Standorte (etwa die übergeordnete verkehrliche Anbindung, die technische und infrastrukturelle Ausstattung, wirtschaftliche und arbeitsmarktbezogene Rahmenbedingungen etc. - teilweise durch die Darstellungen des FNP beeinflussbar) sind für Unternehmen insbesondere auch die rechtlichen Rahmenbedingungen zentrale Ansiedlungsfaktoren.

Rechtliche Konfliktfreiheit zum Arten- und Naturschutzrecht, Boden-, Wasser- und Immissionsschutzrecht sowie auch hinsichtlich des Planungs- und Bauordnungsrechtes macht es Unternehmen deutlich einfacher, sich vor Ort



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

anzusiedeln. Eingeständnisse der (fach-)planungsrechtlichen Darstellung von Flächen führen hingegen infolge damit in Verbindung stehender langwieriger Planungsprozesse zu hohen Kosten und dem Eindruck, dass Planungsrecht dazu dient, eine Entwicklung zu vermeiden oder auszubremsen.

Untersuchungsrahmen Gewerbeflächen

Die folgenden Standorte im Heinsberger Stadtgebiet wurden für eine künftige gewerbliche Entwicklung diskutiert.

Geplante Gewerbefläche	Fläche
Schleiden (kommunal)	52,1 ha
Donselen (interkommunal)	51,1 ha
Dremmen (kommunal)	12,9 ha
Oberbruch (kommunal, wird im weiteren als gemischte Baufläche dargestellt)	2,5 ha
Gangelt (interkommunal)	21,9 ha
Waldfeucht (interkommunal)	17,6 ha
Summe	158,1 ha

*Tabelle 13: Übersicht kommunale und interkommunale Gewerbeflächenpotenziale
Quelle: eigene Zusammenstellung*

Die Flächenauswahl resultiert aus bereits mit der Regionalplanung sowie zwischen Wirtschaftsförderung, Lokalpolitik und Fachverwaltung geführten planerischen Vorgesprächen und stellt eine geeignete Auswahl möglicher alternativer Flächendarstellungen dar. Bei diesen Flächen handelt es sich um aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Grundsätzlich ergeben sich über die hier nun näher diskutierten Flächen keine geeigneten Ergänzungen bestehender Gewerbestandorte, die zudem auch mit dem Wohnstandort, den übergeordneten Planungen sowie dem Fachrecht sinnvoll in Übereinstimmung zu bringen wären.

Somit wird es künftig erforderlich, zumindest einen vollständig neuen Entwicklungsstandort vorzusehen. Um diesen Standort dauerhaft für die städtische gewerbliche Entwicklung etablieren zu können, ist es empfehlenswert, hier eine Mindestgröße (rund 20 bis 25 ha) vorzusehen. Um mit einem solchen Standort insbesondere lokal ansässige Betriebe anzusprechen, ist eine verkehrsgünstige Lage nahe des Siedlungskernes essenziell.

In Anbetracht der Gesamtsumme der im Weiteren näher untersuchten, potenziell denkbaren Neudarstellungen, die den Bedarf um etwa das 3- bis 4-fache übersteigt, wurde auf die Erfassung weitergehender Suchräume für gewerbliche Neudarstellungen verzichtet.

Bewertung zur Neudarstellung gewerblicher Bauflächen

Die Flächen werden anhand von städtebaulichen und umweltschutzgüter-bezogenen Kriterien bewertet und die Ergebnisse in Steckbriefen im



Anhang dieser Begründung (hier: Schutzgutbezogene Bewertung lediglich als Zusammenfassung) sowie des Umweltberichtes (hier: vollständige Schutzgutbezogene Bewertung der Neudarstellungen) zur weiteren Bewertung und Abwägung vorgelegt.

Die angewandte städtebauliche Bewertung für die gewerblichen Flächen orientiert sich an den genannten rechtlichen Darstellungs-Anforderungen und üblicherweise anzusetzende Kriterien, die etwa die Wünsche ansiedlungswilliger Betriebe widerspiegeln sowie auch im Rahmen der Regionalplanneuaufstellung in vergleichbarer Form abgefragt werden (siehe etwa Endbericht »Region+ Wirtschaft – Regionales Gewerbeflächenkonzept« der Bezirksregierung Köln vom Oktober 2019 ab S. 18).

Ebenso wie auf der regionalplanerischen Ebene führen bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes harte Tabukriterien zu Ausschlüssen von Flächen (etwa entgegenstehende übergeordnete Fachplanungen - kommt bei den hier ausgewählten Flächen bislang nicht zum Tragen; Fachplanungen sind jedoch teilweise noch nicht abgeschlossen), die weiteren städtebaulichen Kriterien stellen darüber hinaus Abwägungsbelange (mit jeweils unterschiedlichem Gewicht) dar.

Dabei ist zu beachten, dass die angesetzten städtebaulichen Kriterien keine mathematisch verrechenbaren Größen darstellen, die abschließende Gewichtung dieser vorgelegten Informationen obliegt den politischen Gremien der Stadt Heinsberg. Somit können sich die politischen Gremien über die hier vorgelegten Empfehlungen und insbesondere auch über einzelne negative Bewertungen hinwegsetzen. Für insgesamt gut bewertete Standorte ist dabei davon auszugehen, dass im Rahmen der Umsetzung weniger entgegenstehende Konflikte gelöst werden müssen, zu große Einverständnisse hinsichtlich der (fach-)planungsrechtlichen Rahmenbedingungen führen hingegen zu komplexen nachgelagerten Planverfahren und letztlich zu rechtlich bedenklicheren Standorten.

Die Untersuchung der Umweltschutzgüter ist hier insbesondere auch in die Abwägung einzustellen, stellt jedoch bei bestimmten Fragestellungen (etwa bei voraussichtlichen artenschutzrechtlichen Konflikten) wiederum harte Ausschlusskriterien dar, die nicht durch politische Entscheidungen überwunden werden können (dies würde alternativ und unter Umständen einen formellen Planungsfehler darstellen).

Flächenbewertung

Alle untersuchten Standorte verfügen über gute Anbindungen an das übergeordnete, klassifizierte Straßenverkehrsnetz. Neben den Größen unterscheiden sich die Flächen hinsichtlich ihrer Einbindung in die bestehenden Ortsstrukturen, ihren Abständen zu schutzwürdigen Nutzungen sowie auch hinsichtlich der möglichen Beeinträchtigung der weiteren Umweltschutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Die Standorte Waldenrath/Gangelt, Kirchhoven/Waldfeucht sowie Schleiden sind in den Darstellungen des Regionalplanentwurfes enthalten, das Verfahren dort ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Ob sich die Flächen realisieren lassen, hängt von verschiedenen Aspekten ab, die teilweise nicht in der Hand der Stadt Heinsberg liegen bzw. sich nur begrenzt beeinflussen lassen.



Stadt Heinsberg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Flächen Kirchhoven/Waldfeucht, Oberbruch und Dremmen schließen unmittelbar an bestehende Gewerbestandorte an, Waldenrath/Gangelt liegt rund 700 m entfernt von gewerblichen Bauflächendarstellungen des Flächennutzungsplanes Gangelt, die Schleidener Fläche liegt 750 m vom bisherigen Ortsrand sowie lediglich 1.300 m von der Heinsberger Innenstadt entfernt.

Die Standorte in Oberbruch und Dremmen bieten jeweils ebenso Vor- wie auch Nachteile. Zu den Vorteilen sind die genannte Anknüpfung an bereits als Gewerbestandorte etablierte Flächen und die bereits für gewerbliche Verkehre erprobte verkehrliche Anbindung zu nennen. Andererseits werden diese Flächen bislang nicht durch Darstellungen des Regionalplanentwurfes gesichert, müssen Konflikte mit dem Hochwasser-, Umwelt- und Naturschutz bewältigen und stehen zumindest potenziell auch in einem immissionschutzrechtlichen Konflikt mit schutzwürdigen Nutzungen, der sich jedoch voraussichtlich durch Einschränkungen der zulässigen Nutzungen im Rahmen verbindlicher Bauleitpläne auflösen lässt.

Die Fläche in Donselen liegt zwar nicht an einem integrierten Standort (außerhalb regionalplanerischer Darstellungen und auch abseits des räumlichen Zusammenhanges mit bestehenden Siedlungsstrukturen). Sie verfügt jedoch über eine besonders herausragende Lage am Knotenpunkt der A 46 mit der B221, die abseitige Lage bietet andere Möglichkeiten für gewerbliche oder sogar industrielle Ansiedlungen bzw. für Gewerbebetriebe mit potentiellen Störwirkungen.

Resultierende Neudarstellung gewerblicher Bauflächen

In der Vorentwurfsfassung des Flächennutzungsplanes werden alle untersuchten Flächen in der Gesamtgröße von 158,1 ha neu dargestellt. Davon entfallen 91 ha auf die regionalen Kooperationsstandorte/interkommunale Gewerbegebietsstandorte (jeweils unter Berücksichtigung lediglich des Heinsberger Flächenanteiles).

Im Vergleich der vorgeschlagenen Potenzialflächen wird deutlich, dass im weiteren Verfahren auf die Neudarstellung von ca. 92,5 ha bis 109,4 ha der bisher in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nun enthaltenen gewerblichen Neudarstellungen verzichtet werden muss. Dabei sind die Reserveflächen im Bestand sowie die o.g. regionalen Kooperationsstandorte bereits berücksichtigt, nicht hingegen evtl. Zusatzbedarfe infolge speziellen Ansiedlungsvorhaben.

Im weiteren Verfahren, also nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist somit eine geeignete Auswahl für die Neudarstellung im Flächennutzungsplan zu treffen.

Unberücksichtigte Flächen

Aufgrund der lediglich sehr untergeordnet verbleibenden Reserven von gewerblichen Bauflächen in den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist es für Heinsberg zwingend geboten, neue Darstellungen aufzunehmen. Bei den möglichen Neuausweisung hat sich - wie dargestellt - bisher kein deutlicher Favorit für oder gegen die Darstellung herausgestellt.



Aufgrund der großen Differenz zwischen festgestellten Bedarfen und nun zunächst vorgesehenen Neudarstellungen ist im weiteren Planverfahren zu prüfen, welche gewerblichen Bauflächen beibehalten werden können. Es ist davon auszugehen, dass bei einzelnen Flächen oder auch für Teilflächen im Beteiligungsverfahren ggf. bisher nicht oder nur unzureichend berücksichtigte Aspekte aufgeworfen werden, die gegen eine Darstellung sprechen. Zu einzelnen Flächen wurden bereits im Rahmen des bisherigen Aufstellungsverfahrens Bedenken/Vorbehalte geäußert, die jedoch zunächst zurückgestellt wurden.

Die Aspekte sollen zur Entwurfsfassung geprüft und in die Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt werden. Sowohl im Verfahren neu vorgebrachte Erkenntnisse, als auch die weitere Regionalplanung und zudem in letzter Entscheidungshoheit die kommunalen politischen Gremien werden dazu führen, dass nicht alle Darstellungen in die Entwurfsfassung des Flächennutzungsplanes übergehen.

In diesem Zusammenhang ist auf die zuletzt aufgrund von Protesten von Anwohnerinnen und Anwohnern zurückgenommene 27. Änderung des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes hinzuweisen. Diese sollte zugunsten einer östlichen Erweiterung des Gewerbestandortes Kirchhoven vorgesehen werden.

Sind im weiteren Verfahren infolge der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB aus fachlichen Gründen, aufgrund neuer Erkenntnisse oder auch regionalplanerischer Vorbehalte Flächen auszuschließen, so können vorab durch politische Festlegungen, Priorisierung, Abwertung oder Rückstufung ausgeschlossene Standorte nicht beliebig in die Entwurfsfassung des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden. Zu allen Flächen ist gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches eine vertiefte inhaltlich-planerische Auseinandersetzung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geboten.

Die hier, über den festgestellten Bedarf hinaus, vorgesehenen Darstellungen sollen dazu dienen, den Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angemessenen Raum zu bieten und im weiteren Verfahren der Politik alle vorgebrachten Argumente für oder wider der Flächen zur Abwägung geben zu können.